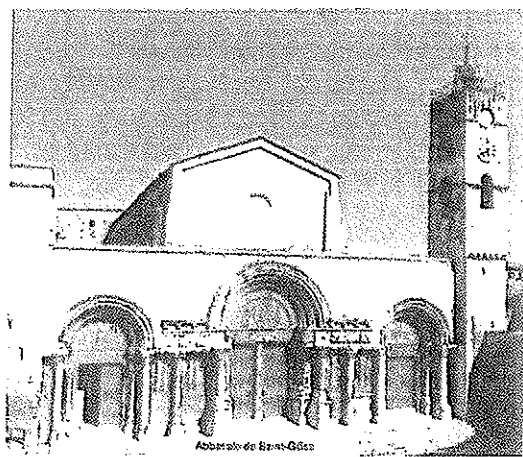


PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Troisième modification après troisième révision



APPROBATION

4. REGLEMENT

PROCEDURE	Prescription	Arrêté	Publication	Approbation
ELABORATION	19.09.1973		30.12.1977	27.09.1979
1° Modification				29.10.1982
2° Modification				27.09.1984
Mise à jour n°1				18.10.1984
1° REVISION	26.11.1984	06.07.1987		24.03.1988
2° REVISION	24.03.1988	19.10.1989		12.06.1990
1° Modification				07.09.1995
3° REVISION	12.06.1990	08.02.2001		20.12.2001
1° Modification				04.11.2004
2° Modification				28.02.2008
3° Modification				16.12.2010

SOMMAIRE

Les modifications sont en Noir, Gras, Italique

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

II – ZONES URBAINES

- UA : Agglomération ancienne.
- UB : Constructions en ordre continu dense.
- UC : Constructions en ordre discontinu dense.
- UD : Accueil en ville.
- UF : Activités industrielles.

III – ZONES NATURELLES A EQUIPER

- II NA : Urbanisation à terme réservée à l'habitat et son complément.
- III NA : Urbanisation à terme réservée aux activités multiples
- IV NA : Urbanisation à terme réservée au commerce, industries sans nuisances, activités diverses de style artisanal, et loisirs.
- V NA : Zone d'urbanisation ultérieure, non équipée, réservée à l'habitat et à toutes activités compatibles. Le périmètre de cette zone constitue la ZAC du Domaine des Vergers.***

VINA zac Mitré

IV – ZONES NATURELLES STRICTES

- NC : Zone de richesses économiques naturelles.
- ND : Zone de protection de la nature.

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en trois titres :

TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

L'utilisation du règlement doit s'effectuer successivement par :

1. La consultation des planches de zonage.
2. La lecture de dispositions générales du règlement.
3. La lecture du chapitre du règlement correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain.
4. La consultation d'autres documents, graphiques notamment (planche de servitudes, réseaux ...) pouvant avoir une influence sur la constructibilité et les règles applicables au terrain ou apporter des renseignements complémentaires.

RENSEIGNEMENTS SUR LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 3 ET 14 DES REGLEMENTS DE ZONES

Article 3

Du droit de passage : Article 682 du Code Civil (L 67-1253 du 30 décembre 1967)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de la propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissements, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 14

1. Le coefficient d'occupation du sol (défini à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.
2. Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les article R 332-15 et R. 332-16 du Code de l'Urbanisme, ou dans les conditions définies à l'article R. 123-22 2^e et 3^e.
La surface des bâtiments conservés sur le terrain est déduite des possibilités de construction.
3. Il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée. Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles.

Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

4. Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée, comme il est dit au paragraphe 2, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. (notée SHON dans le présent règlement)

La définition de la surface maximale de plancher hors œuvre nette (SHON) et les modalités de son calcul sont données par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est rappelé ci-après :

« La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent dans a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

APPRECIATION DU LIEN ENTRE LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION AGRICOLE

Lorsqu'il est fait référence dans le règlement au lien de la construction à réaliser avec l'exploitation agricole, il sera tenu compte parmi les critères à retenir pour l'appréciation de ce lien :

- de l'immatriculation à la Mutualité Sociale Agricole (M.S.A.), à titre principal,
- du bénéfice de la couverture sociale de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (A.M.E.X.A.), à titre principal.
- de l'exploitation d'une surface agricole au moins égale à la moitié des surfaces minimales d'installation (S.M.I.) prévues par arrêté ministériel du 16 juin 1975.
- de la nécessité de cette construction pour l'exploitation agricole.

TITRE I . DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-16 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'article R 123-21 de ce même code.

ARTICLE 1 . CHAMP D 'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-GILLES, à l'exception de la zone de l'aérodrome.

ARTICLE 2 . PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent :

- aux règles générales de l'Urbanisme définies au Chapitre 1er du titre 1er des règles générales d'Aménagement et d'Urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21, rappelés ci-après, qui restent applicables.

ARTICLE R.111-2

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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

ARTICLE R.111.3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

ARTICLE R.111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagneraient de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

ARTICLE R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement nationale1 approuvées par décret, et notamment des dispositions des Schémas Directeurs, intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

ARTICLE R.111-21

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 ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2. S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols :

- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan d'Occupation des Sols. (planches en annexe)
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.
- En particulier, les règles relatives au Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) que constitue la traversée de l'oléoduc de l'Etat, pipeline ESPIGUETTE-NOVES.
- En particulier, les prescriptions de la LOI BARNIER applicables aux espaces non urbanisés situés le long des voies routières importantes.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

- UA : Agglomération ancienne.
- UB : Constructions en ordre continu dense, comprenant le secteur suivant :
 - UB r : Zone d'isolement de l'industrie DEULEP, comprenant des secteurs Z1 et Z2, et zone à risque d'inondation.
- UC : Constructions en ordre discontinu dense, comprenant les secteurs suivants :
 - UC a : Zone de moindre densité à l'aval du barrage projeté.
 - UC b : Immeubles collectifs.
 - UC r : Risque d'inondation.
- UD : Accueil en ville.
- UF : Activités industrielles, comprenant le secteur suivant :
 - UF r : Zone d'isolement de l'industrie DEULEP.

2. Les zones naturelles à équiper auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

- II NA : Urbanisation à terme réservée à l'habitat et son complément, comprenant les secteurs suivants :
 - II NA a : Lotissements sur au moins 2ha. Cos=0.30.
 - II NA b : Habitat en ordre continu. Cos=1.
 - II NA c : Habitat, activités et services mixés, denses, en ordre continu. Cos=1.
 - **II NA c1 : Constructions Habitat, activités et services mixés, denses, en ordre continu sur 700 m² minimum.**
 - II NA d : Constructions isolées sur 1500 m² minimum.
 - **II NA d1 : Constructions isolées sur 700 m² minimum.**
 - II NA e : Constructions isolées sur 1 ha minimum.
 - II NA f : Activités fluviales et maritimes liées au port. Zone fermée.
 - II NA g : Habitat sur le site du quartier d'Espeyran. Cos=0.25.
 - II NA p : Zones fermées à ouverture par Plan Masse.
- III NA : Urbanisation à terme réservée aux activités multiples, comprenant les secteurs suivants :
 - III NA a : Activités multiples reliées à l'aérodrome.
 - III NA b : Activités de services, artisanales, industrielles ou commerciales, secteur proche de l'aérodrome.
 - III NA c : Activités de services, artisanales, industrielles ou commerciales, secteur proche de l'aérodrome, fermée et ouvrable après modification du POS.
 - III NA d : Activités portuaires en site de Petite Camargue.
 - III NA r : Zone à risques, autour de l'entrepôt DE SANGOSSE, comprenant des secteurs Z1 et Z2.
- IV NA : Urbanisation à terme réservée au commerce, industries sans nuisances, activités diverses de style artisanal, et loisirs.
 - IV NA e : Bois de Fourniguet, à vocation équestre.
 - IV NA sl : Loisirs et tourisme, accueil du public, équipements et bâtiments liés.
- **V NA : Zone d'urbanisation ultérieure, non équipée, réservée à l'habitat et à toutes activités compatibles. Le périmètre de cette zone constitue la ZAC du Domaine des Vergers.**

- **V NA a : Habitat (diffus isolé ou groupé).**
- **V NA b : Habitat dense, (groupé, maisons de villes), commerces de proximité, (généralement en ordre continu).**
- **V NA c : Habitat dense (collectif)**
- **V NA d : Bureaux, commerces (mixités, denses).**
- **V NA e : Equipements publics sociaux éducatifs.**
- **VNA f : Habitat existant à la date d'approbation du dossier de création de la ZAC du Domaine des Vergers.**

3. Les zones naturelles strictes auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

- **NC : Zone de richesses économiques naturelles, comprenant les secteurs suivants :**
 - NC a : Zone à caractère pittoresque de la Petite Camargue.
 - NC b : Zone comprenant le plan d'eau d'Espeyran.
 - NC r : Zone d'isolement de l'industrie DEULEP.
 - NC z : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
- **ND : Zone de protection de la nature, comprenant les secteurs suivants :**
 - ND a : Zone de protection de la nature, totale, où doivent se développer librement la faune et la flore autour des étangs, des périmètres de protection immédiate ou renforcée d'équipements publics tels que les captages d'eau potable.
 - ND s : Zone de protection et de fonctionnement de la station d'épuration.
 - ND r : Zone à risque d'inondation, comprenant des terrains à vocation d'aménagements hydrauliques et d'espaces verts.
 - ND z : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
 - ND zr : ZNIEFF avec risque du fait de la présence d'un gazoduc.

ARTICLE 4 . ADAPTATIONS MINEURES - LOTISSEMENTS

Des adaptations mineures aux articles 3 à 13 du règlement des zones peuvent être accordées par le Maire si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1)

En outre, peuvent être autorisées des adaptations aux articles du présent règlement, pour des constructions à édifier dans des lotissements déjà autorisés à la date de publication du présent P.O.S. :

- Lorsque les règles de lotissements comportent des dispositions moins restrictives que les dispositions correspondantes du présent règlement,
- Lorsque à défaut de dispositions prescrites par un règlement de lotissement, l'application des articles visés ci-dessus conduirait à une utilisation de la parcelle non conforme à la majorité des réalisations déjà autorisées dans ce lotissement, en vertu des réglementations antérieures.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. (Article L 315-2-1).

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables. (Article L 315-8).

ARTICLE 5 . RÈGLES DIVERSES

1. LOTISSEMENT ET C.O.S.

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations implantés dans les Zones Urbaines, le coefficient d'Occupation des Soils (C.O.S.) s'applique sur l'ensemble du terrain supportant l'opération. Cependant sur chaque parcelle issue du lotissement, le dépassement du C.O.S. défini à l'article 14 de la zone ne peut être supérieure à 25%, nonobstant des dispositions particulières stipulées comme telles.

2. RESTAURATION - AGRANDISSEMENT

Dans les zones naturelles, la restauration à l'identique, sans augmentation de volume des constructions existantes à la date de publication du P.O.S. peut être autorisée même si les constructions ne respectent pas le corps de règles de la zone où elles sont implantées.

Dans les mêmes conditions peut être autorisé l'agrandissement des constructions existantes si elles constituent des habitations principales. Cet agrandissement ne peut être admis que pour les besoins familiaux dûment justifiés, et dans des limites telles que la surface totale de plancher bâtie n'excède ni 30% du volume existant, ni 250 m².

Dans les zones naturelles peuvent également être autorisés les aménagements et extensions, les bâtiments à usage d'activités commerciales ou artisanales existants à la date de publication du P.O.S. ; l'extension est limitée au maximum au doublement de la SHON existante à la date de publication du P.O.S.

3. OUTILLAGES TECHNIQUES

Dans toutes les zones, l'édification des outillages techniques par exemple : relais hertziens, pylônes électriques, balises de navigation aérienne...) nécessaires aux services techniques pour le maintien de la sécurité ou pour la vie des habitants, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée, à condition que toutes justifications techniques soient produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

4. INSTALLATIONS CLASSEES ET REGLEMENTEES

Dans toutes les zones, la régularisation des installations classées existant à la date de publication du P.O.S. ainsi que leur extension modérée est autorisée, sous réserve que toutes précautions soient prises pour limiter les dangers ou nuisances en résultant, et que ces installations soient conformes aux dispositions de la zone dans laquelle elles se situent. Les règles applicables aux installations classées, soumises à déclaration, sont celles qui s'appliquent à la construction d'habitation, à condition que toutefois les dits établissements

soient compatibles avec l'habitation. Ils peuvent être interdits ou autorisés sous conditions dans les Zones Urbaines.

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation sont interdites dans les Zones affectées à l'habitation. Par contre, ils peuvent être autorisés sous conditions dans les zones NC : établissements exclusivement liés à l'exploitation des carrières et agricole.

5. OUVERTURE ET EXPLOITATION DE CARRIERES

Les ouvertures et exploitations de carrières nouvelles éventuellement délivrées, fixent les conditions particulières auxquelles l'exploitation doit satisfaire, notamment l'arrêté d'ouverture, devra prévoir la durée d'exploitation et précisera la remise en état du sol, après avoir reçu l'avis des services intéressés.

L'ouverture des carrières soumises à autorisation préalable est autorisée sous conditions dans les zones NC.

6. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLICS D'INTERET GENERAL

1) Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunications,
- Soit aux voies de circulation terrestre (routes, voies ferrées...), aérienne ou aquatique, telles que stations service, installations SNCF, d'aérodromes, installations annexes de canaux.

Ces ouvrages nécessaires aux services techniques pour le maintien de la sécurité ou pour la vie des habitants peuvent être autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée, à condition que toutes justifications techniques soient produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

2) Les règles de densité et d'emprise au sol indiquées aux articles 14 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux constructions des équipements publics d'intérêt général.

7. LUTTE CONTRE LE BRUIT

La commune est traversée par les voies routières Nationales 572 et l'autoroute A 54 de type I qui sont classées parmi les axes de transport terrestres bruyants du département, par l'arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 1980.

En outre, l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1998 précise les largeurs des secteurs affectés par le bruit, sur la RN 572 et la RD 42. Dans ces périmètres affectés par le bruit, existent des prescriptions d'isolement acoustiques, déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont tracés sur les plans de zonage du présent P.O.S.

8. ENTREES DE VILLE – LOI BARNIER

Les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, visent la revalorisation des entrées de ville en bordure des voies routières importantes.

Ce nouveau dispositif édicte sous réserve de certaines exceptions, l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Ces dispositions ne sont cependant pas applicables dès lors que les Plans d'Occupation des Sols ont défini des règles particulières « motivées au regard, notamment,

des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Le règlement des zones concernées doit intégrer cette réflexion qualitative sur les entrées de ville.

Ces dispositions s'appliquent aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies. Le caractère urbanisé ou non, d'un espace s'apprécie au regard de la réalité physique et non en fonction des limites de l'agglomération au sens du code de la voirie routière ou du zonage du plan d'occupation des sols.

Les voies concernées sur la commune de Saint-Gilles sont les suivantes (voir plans joints en annexe) :

- A 54, section Nîmes-Arles : inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.
- RN 572, section Aimargues – St Gilles : inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route nationale.

Des études ont été menées par la Ville de Saint-Gilles, afin de définir de nouveaux quartiers « route de Nîmes » et « route de Générac ». Ces quartiers concernent les entrées de ville, situées sur la RN 572 et la RD 42. Ainsi, pour ce qui concerne les terrains inscrits dans le périmètre de ces futurs quartiers, des règles précises s'appliquent désormais, transcrites dans le présent P.O.S. et apparaissant également dans les plans directeurs d'aménagement de ces quartiers qui sont joint en annexes. L'instauration de ces règles permet l'urbanisation malgré les marges de recul définies par la Loi Barnier.

9. ENERGIES RENOUVELABLES – ORDONNANCE JUIN 2004 ET DIRECTIVE EUROPEENNE

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, l'usage et la production d'énergies renouvelables, sur l'ensemble du territoire communal sont autorisés et recommandés, dans la limite de l'agrément par les services compétents des dispositifs employés.

Toute construction faisant l'objet d'un dispositif énergie renouvelable, agréée par les services compétents, avec un bilan énergétique validé par les mêmes services compétents, couvrant au moins 40% des besoins, aura la possibilité d'utiliser le COS prévu par le règlement, majoré de 40%. Cette disposition ne modifie en rien le reste du corps du règlement du POS.

10. RISQUE DE FEU DE FORET

En application des articles L 311 et L 312 du code forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable quel que soit le zonage du Plan d'Occupation des Sols.

Cette disposition est complémentaire à celle figurant dans le code de l'urbanisme aux articles L 130-1 et suivants, relative aux espaces boisés classés.

11. RISQUE D'INONDATION

Le risque d'inondation sur la commune de Saint-Gilles est un risque fort.

Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) vaut Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) et servitude d'utilité publique. Ces zones submersibles sont délimitées sur le plan des servitudes d'utilité publique. En outre, les plans de zonage reportent les reculs de 100 m et réservations de 10 m fixées tout le long des digues du Rhône, afin d'assurer leur confortement et leur entretien.

Le risque d'inondation par ruissellement pluvial est pris en compte dans le POS comme suit :

- Zonage approprié et réservations pour bassins de rétention des eaux pluviales sur le bassin versant Nord de la commune.
- Reculs non aedificandi de 30 m à l'axe du valat des Grottes.
- Reculs non aedificandi de 20 m à l'axe des valladas de Sainte-Colombe et du valat de l'Agau.
- Reculs non aedificandi de 10 m à l'axe de la Garone, de la combe de Pimpoune et de la combe à l'Ouest de la RD 42.

Les marges de reculs ont pour objectif de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues ; dans ces espaces il est interdit les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur et il n'est permis qu'une évolution mesurée des constructions existantes.

Par ailleurs, un plan spécial du réseau hydrographique est joint au P.O.S.

Au-delà de ce dispositif, des mesures de prévention sont prises, de façon systématique, sauf exception signifiée, sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, une exonération peut être donnée aux parcelles de centre ville, déjà construites (Zone UA et UB notamment), lorsque la densité urbaine ne permet pas ce dispositif.

Elles s'appuient sur les attendus et le constat, qui sont développés dans « l'Exposé des motifs des changements apportés » et qui vient compléter le Rapport de présentation.

Il s'agit en fait de concevoir des solutions alternatives regroupées dans le concept d'hydraulique douce.

Ce concept repose sur trois principes fondamentaux :

- Diminuer la production d'eaux de ruissellement, notamment en favorisant l'infiltration et le stockage temporaire.
- Ralentir les écoulements résiduels par l'allongement du cheminement de l'eau.
- Réduire la charge polluante des écoulements.

Principe de rétention des eaux pluviales à la parcelle :

Le chemin de la goutte d'eau, depuis son arrivée sur toiture jusqu'au rejet dans le réseau collectif, est traité :

- Arrivée de l'eau dans une citerne adaptée, dont le volume est 10 m³ par logement ou par unité bâtie de 150 m² d'emprise.
- Rejet du trop plein de la citerne dans le jardin, dont le seuil est inférieur au niveau de la voie, au droit de l'exutoire du jardin.
- Traitement des entrées et des limites du jardin, pour retenir les eaux de pluie, durant un temps raisonnable.
- Création d'un puits perdu adapté, dans le jardin, d'un volume traité de 10 m³ par logement ou par unité bâtie de 150 m² d'emprise, pour évacuation plus rapide par infiltration des eaux du jardin, sauf cas majeur de périmètre de protection de zone de captage ou encore caractéristiques du sous-sol inaptes à l'infiltration.
- Mise en place du schéma de principe suivant, des différents seuils concernés :

Niveau de la voie au droit du jardin : référence 0.

Niveau du seuil de la construction : $\geq + 35$ cm, en référence à la voie.

Niveau moyen du jardin : $\geq - 15$ cm, en référence à la voie.

Niveau des barbacanes dans les murs de clôture, ainsi que celui des différents seuils, portail, portillons ou autre accès libre : + 10 cm, en référence à la voie.

Niveau du rejet de la citerne dans le jardin : - 5 cm, en référence à la voie.

- Dimensionnement du volume d'eau à retenir sur la parcelle de terrain.

Le volume d'eau à retenir sur la parcelle, faisant l'objet de tout permis de construire ou d'une demande d'autorisation d'aménagement, doit correspondre à une hauteur d'eau¹ de 100 litres d'eau, par m² (soit 10 cm. d'eau en moyenne dans le jardin) de la parcelle, concernée ou encore de 100 litres d'eau par m² de l'emprise bâtie, si cette dernière est inférieure à 10% de la surface totale de la parcelle concernée.

- Aménagements spécifiques des espaces collectifs de voies, abords, accotements, places, placettes et jardins.

Tous les espaces collectifs publics et privés devront être étudiés, afin de contribuer à la mise en œuvre du concept de l'hydraulique douce. Le dispositif retenu devra être en cohérence avec le programme d'aménagement ou de construction projetés.

Les places et placettes serviront de lieux naturels de réception des eaux, avec une hauteur d'eau n'excédant pas 20 cm, pour des raisons de sécurité et d'agrément, en quelque endroit de l'espace collectif.

Le principe de la noue sous ses différentes possibilités sera proposé, en particulier pour les jardins, mails et autres aménagements de surface. Les voiries pourront retenir notamment ce concept, par l'aménagement des trottoirs, abords accotements.

Les bassins de rétention en aval du parcours urbain devront être traités en aménagement paysager, non clos, de faible profondeur, pour faire partie intégrante des espaces collectifs.

Les plantations, contribuant naturellement à l'infiltration, devront être traitées comme partie intégrante du projet paysager et de l'espace urbain.

12. RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risques industriels

En zone d'activité des Mourgues, la société DE SANGOSSE utilise un entrepôt de stockage de produits agro-pharmaceutiques, qui génère des périmètres de sécurité définis par des zonages Z1 et Z2.

A la périphérie sud de l'agglomération se trouve la distillerie DEULEP, séparée au Nord Ouest, par le bassin principal du canal du Rhône à Sète. Cet établissement est soumis à la directive SEVESO et à un Plan Particulier d'Intervention (PPI), générant des zonages Z1 et Z2.

Transports de matières dangereuses

La commune est traversée par un oléoduc de l'Etat ESPIQUETTE-NOVES, d'utilité publique.

Ce tracé est reporté sur les plans du POS, et la fiche de servitudes d'utilité publique correspondante indique les règles de construction au droit de la canalisation.

¹ Cette hauteur d'eau est le résultat des études conduites par la commune et qui ont fait l'objet de l'autorisation préfectorale (octobre 2002), en application de la loi sur l'eau.

Conflit

Du fait de la présence de la proximité de la piste d'atterrissage de l'aéroport civil et militaire de NIMES-GARONS, la commune de Saint-Gilles est comprise dans le périmètre sensible menacé de conflit par risque de bombardements.

TITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone comprenant le centre ancien de l'agglomération dont le caractère doit être protégé, pouvant accueillir habitat, services et activités non gênantes.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 77-663 du 19.07.1976 sauf celles visées à l'article UA 2.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux visés à l'article UA 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping.
- Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.

ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aire de jeux et de sports, aire de stationnement et dépôts de plus de 10 véhicules, affouillement et exhaussement du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 m, sont soumis à autorisation (article R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Sont admis sous réserve des dispositions de l'article UA 1 :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les reconstructions, surélévations, agrandissements et transformations de constructions existantes, même lorsqu'il s'agit de restaurations de façades et de réfections de couvertures ou de simples modifications d'ouvertures, sont soumises à

l'autorisation de travaux ou permis de construire, suivant les cas, conformément aux dispositions applicables à cette zone.

- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.
- Les jardins familiaux, avec installations y afférentes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Un passage aménagé peut être obtenu sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

2. VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

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

2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les parcelles dont l'assainissement ne peut être assuré gravitairement, sont non constructibles sauf si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'assainissement existant.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé selon préconisation de la M.I.S.E. du Gard

3. ELECTRICITE – TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les

propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

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

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.
2. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :
 - Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
 - Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
 - Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

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

ARTICLE UA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit :

- A la limite,
- En retrait avec un minimum de 1,90 mètres,
- En reconstructions dans les limites existantes initiales, sans augmentation des servitudes.

ARTICLE UA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne doit pas excéder celle de la majorité des constructions existant dans l'îlot où elles sont édifiées.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

De nombreux immeubles étant protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques et sur les Sites, toute construction nouvelle, toute transformation ou toute modification de nature à modifier l'aspect extérieur ainsi que toute démolition des

immeubles situés dans le champ de visibilité de monuments classés ou inscrits, doivent être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

VOLUME

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie des paysages, des perspectives, ou de l'environnement en général.

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

CARACTERE ET EXPRESSION DES FACADES

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

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

MATERIAUX

Pleins de murs, maçonnerie, pierre de taille.

Les parements de murs seront traités de façon à mettre en valeur le caractère dominant de la façade et ce, en fonction de leur matériau de construction.

Les parements en pierres de taille appareillées seront simplement nettoyés avant rejointoiement avec un mortier de chaux réalisé dans le ton de la pierre.

Les maçonneries de tout venant, pourront être, suivant les cas, soit rejointoyées à joints beurrés, c'est à dire avec un mortier affleurant le parement de pierre, soit enduites avec un mortier traditionnel de chaux naturelle et sable. Les finitions d'enduit pourront être réalisées de différentes façons, conformément au caractère dominant de l'édifice : soit fini gratté, soit taloché, soit frottassé et lessivé.

Dans tous les cas, les enduits doivent se terminer à fleur des éléments en pierre de taille formant encadrements de fenêtres ou de portes. Les saillies d'enduit sur les encadrements en pierre sont interdites.

L'imitation d'un matériau, tel que fausse pierre, fausse brique, faux pan de bois, fausse génoise, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, par exemple les agglomérés de ciments, sont interdits.

Les reprises de pierre de taille en parement pourront être effectuées soit en tiroir, remplaçant l'élément entier, soit par l'incrustation d'un élément pelliculaire ayant une épaisseur d'au moins 7 cm. Ces reprises seront faites avec une pierre reproduisant ou retrouvant les caractéristiques des pierres anciennes en place, du point de vue de la texture, de la facture, de la couleur et de la valeur.

Le nettoyage d'éléments en pierre ne sera fait qu'au moyen de procédés doux de type lavage à l'eau ou gommage avec fine ou micro-fine de verrerie, afin de ne pas porter atteinte au calcin naturel de la pierre. Les sables mécaniques, hydropneumatiques, sont interdits, de même que les bouchardages mécaniques.

Les peintures de façades à base de résine ou de liant synthétique sont strictement interdites, ainsi que tous les enduits plastiques prêts à l'emploi. Pour les peintures, seuls les badigeons de chaux sont tolérés. Ils seront alors réalisés par mélange de chaux naturelle et d'eau, et colorés au moyen de terres naturelles (ocre). La couleur des enduits sera obtenue par simple mélange de chaux et de sable plus ou moins coloré. La coloration devra être homogène, de façon à rester en harmonie avec les pierres de la région. Les couleurs vives ou de nature à détruire l'harmonie du paysage sont prohibées, ainsi que, d'une manière générale, l'emploi de l'enduit dit « tyrolien ».

MENUISERIES

Les menuiseries extérieures seront du type traditionnel en bois, protégées par peinture micro poreuse.

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

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

COUVERTURES

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

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

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

ELEMENTS EXTERIEURS – GARDE-CORPS

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

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

ZINGUERIES

Gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement traitées en zinc ou en cuivre. Les matières synthétiques ou plastiques sont interdites.

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

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

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

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

COULEURS ET ECHANTILLONS

Une palette de couleur, établie par la commune, à employer pour tous les parements extérieurs, visibles ou non de l'espace public, servira de guide de préférence obligatoire à toutes les polychromies.

Toutefois, il sera systématiquement exigé de chaque pétitionnaire, durant les travaux, l'exécution d'échantillons soumis aux Services Techniques et à l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France, pour accord préalable. Ces échantillons intéresseront les matériaux suivants : enduits, rejointoiements et couleurs de menuiseries.

CLOTURES

Les clôtures à créer ou à modifier reprendront la forme et l'aspect des clôtures voisines lorsque ceux-ci sont significatifs.

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

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

L'unité architecturale sera recherchée.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement pour 50 m² SHON.
- Pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 20 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m² SHON.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.

MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L.421-3 paragraphe 3-4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Sans objet.

CHAPITRE II – ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'habitation dite de construction en ordre continu.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- UB r - industrie DEULEP : zone d'isolement comprenant des secteurs Z1 et Z2 qui présentent des normes de sécurité et de limitation de la présence humaine.
- UB r – quartier Rivet : zone à risque d'inondation.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 77-663 du 19.07.1976, sauf celles visées à l'article UB 2.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme, sauf celles visées à l'article UB 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping.
- Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.

En particulier, dans les terrains marqués d'hachures obliques aux plans de zonage :

- Toutes constructions, du fait d'un lit majeur de ruissellement des eaux.

En particulier, dans le secteur UB r de la zone d'isolement de l'industrie DEULEP, partie Z 1 :

- Interdire la construction de tout bâtiment à usage d'habitation, de tout établissement recevant du public et de toute structure d'accueil de bateaux de plaisance.
- Stopper l'extension du port de plaisance, qui doit être limité à la zone déjà aménagée située exclusivement sur la rive droite du canal en amont du pont du boulevard Chanzy.
- Limiter l'usage des locaux et terrains existants de façon à interdire tous rassemblements de personnes et toute concentration humaine. Seront notamment interdits : les stades, les salles de spectacle, les écoles, les hôpitaux, les lieux de culte, les marchés, les foires, les terrains de camping et de caravaning, les garderies, les crèches, les terrains de jeux, les espaces de pique-nique, etc...
- Ne pas transformer la rive gauche du canal, au niveau de la société DEULEP, en lieu de promenade ou de pique-nique. Sur cette rive, le stationnement des véhicules devra être interdit, notamment pour permettre l'intervention des services d'incendie et de secours. Une signalisation explicite devra être mise en place.

En particulier, dans le secteur UB r de la zone d'isolement de l'industrie DEULEP, partie Z 2 :

- Interdire la construction de tout établissement susceptible de recevoir du public en très grand nombre : stades, salles de spectacle, lieux de culte, ainsi que tout établissement hospitalier ou à l'intérieur duquel on peut trouver des enfants en nombre important : écoles, garderies, crèches, zones de jeux.

ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aire de jeux et de sports, aire de stationnement et dépôts de plus de 10 véhicules, affouillement et exhaussement du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 m, sont soumis à autorisation (article R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Sont admis sous réserve des dispositions de l'article UB 1 :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, payantes ou gratuites, susceptibles de contenir au moins 10 véhicules.
- En zone submersible réglementée du Petit Rhône les constructions devant recevoir non occasionnellement des personnes devront être conformes aux spécifications de la servitude EL2 définie en annexe.
- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.
- Les jardins familiaux, avec installations y afférentes.

SECTION IICONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE UB 3 : ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Un passage aménagé peut être obtenu sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

2. VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de 4 logements auront les caractéristiques suivantes :

- terminaison appropriée permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément.
- desserte maximum de 30 logements.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

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

2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les parcelles dont l'assainissement ne peut être assuré gravitairement, sont non constructibles sauf si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'assainissement existant.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé selon préconisation de la M.I.S.E. du Gard

3. ELECTRICITE – TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

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

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de lotissements ou de divisions parcellaires, la superficie de chaque lot ne pourra être inférieure à 250 m².

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tous les niveaux, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies.

Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies, un retrait minimum de 2,00 m sera obligatoirement respecté.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Si la construction n'est pas édifiée en limites séparatives, la distance horizontale de tout point entre le bâtiment à édifier et le point le plus proche de la limite doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 4m$.

ARTICLE UB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne doit pas excéder celle de la majorité des constructions existant dans l'îlot où elles sont édifiées.

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

En particulier dans le secteur UB r – quartier Rivet, lit majeur de ruissellement des eaux :

La hauteur des constructions est également limitée à 10 mètres à l'égout des toitures à compter de la côte de niveau des plus hautes eaux communes. Tout plancher habitable doit être situé à au moins 0.50 mètres au-dessus de la voie.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

CARACTERE ET EXPRESSION DES FACADES

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

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

MATERIAUX

La maçonnerie de pierre doit être laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier.

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

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

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

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

MENUISERIES

Les menuiseries extérieures seront du type traditionnel en bois, protégées par peinture microporeuse.

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

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

COUVERTURES

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

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

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

ELEMENTS EXTERIEURS – GARDE-CORPS

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

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

ZINGUERIES

Gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement traitées en zinc ou en cuivre. Les matières synthétiques ou plastiques sont interdites.

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

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

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

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

COULEURS ET ECHANTILLONS

Une palette de couleur établie par la commune, à employer pour tous les parements extérieurs, visibles ou non de l'espace public, servira de guide de préférence obligatoire à toutes les polychromies. Toutefois, il sera systématiquement exigé de chaque pétitionnaire, durant les travaux, l'exécution d'échantillons soumis aux Services Techniques et à l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France, pour accord préalable. Ces échantillons intéresseront les matériaux suivants : enduits, rejointoiements et couleurs de menuiseries.

CLOTURES

Les clôtures à créer ou à modifier reprendront la forme et l'aspect des clôtures voisines lorsque ceux-ci sont significatifs.

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

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

L'unité architecturale sera recherchée.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT DES 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement pour 50 m² SHON.
- Pour les constructions à usage de commerce : une place de stationnement pour 20 m² SHON.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.

MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L.421-3 paragraphe 3-4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces non bâtis doivent être plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE III – ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone de construction en ordre discontinu dense généralement réservé à des habitations individuelles et à des services.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- UC a : Zone de moindre densité à l'aval du barrage projeté.
- UC b : Zone à dominante d'immeubles collectifs.
- UC r : Risque d'inondation.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 77-663 du 19.07.1976, sauf celles visées à l'article UC 2.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme, sauf celles visées à l'article UC 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping.
- Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.

En particulier, dans le secteur UC r, soumis à risque d'inondation :

- Les remblais, les clôtures étanches et les murs-bahuts.

ARTICLE UC 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aire de jeux et de sports, aire de stationnement et dépôts de plus de 10 véhicules, affouillement et exhaussement du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 m, sont soumis à autorisation (article R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Sont admis sous réserve des dispositions de l'article UC 1 :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, payantes ou gratuites, susceptibles de contenir au moins 10 véhicules.
- En zone submersible réglementée du Petit Rhône les constructions devant recevoir non occasionnellement des personnes devront être conformes aux spécifications de la servitude EL2 définie en annexe.

- Les installations classées ou non, connexes à l'activité du cimetière dans un rayon minimum de 200 mètres de celui-ci.
- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, services et d'activité propres et non bruyantes.
- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.
- Les jardins familiaux, avec installations y afférentes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 : ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Un passage aménagé peut être obtenu sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

Tout accès direct nouveau, à la date d'approbation du Plan d'Occupation des sols, est interdit sur la RN 572 et sa déviation, les RD 14, RD 38 et RD 42, et l'avenue des Costières.

2. VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de 4 logements auront les caractéristiques suivantes :

- terminaison appropriée permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément.
- desserte maximum de 30 logements.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

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

2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les parcelles dont l'assainissement ne peut être assuré gravitairement, sont non constructibles sauf si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'assainissement existant.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins

d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé selon préconisation de la M.I.S.E. du Gard

3. ELECTRICITE – TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

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

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de lotissements ou de divisions parcellaires, la superficie de chaque lot ne pourra être inférieure à 400 m².

Dans le secteur UCa, cette superficie minimum est portée à 1000 m².

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies et cours d'eau, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

En bordure des voies publiques nationales ou départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance en arrière de l'alignement déterminé, d'au moins 10 mètres, sans que cette distance puisse être inférieure à :

- 35 m de l'axe de la déviation de la RN 572 et de la bretelle d'accès placée en emplacement réservé n° I-4.
- 25 m de l'axe de la RN 572, de la RD 42 et de la RD 38.

En bordure des autres voies publiques ou privées, les constructions doivent être édifiées à une distance en arrière de l'alignement déterminé, d'au moins 4 mètres.

Les constructions non réservées à l'habitation (garage, commerces, annexes) pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement, sous réserve :

- que la largeur de la voie soit au moins égale 8 mètres minimums.
- pour les garages, qu'une zone de 6 mètres minimum soit laissée entre le bord de la chaussée et la façade de la construction.

En particulier, dans le secteur UCa, zone de moindre densité à l'aval du barrage projeté :

Sur la traversée par le CVO n°8 (chemin de Bouillar gues à Garons et Saint-Gilles et rue du Marquis de Baroncelli), tout plancher habitable devra se trouver à 2,50 mètres minimum au-dessus du point le plus proche de la chaussée de cette voie.

ARTICLE UC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, au point de la limite parcellaire le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. $L \geq H/2 \geq 4m$.

Toutefois, la construction des bâtiments en limite séparative est admise :

- lorsqu'il s'agit d'édifier deux bâtiments accolés,

- lorsque le bâtiment à construire s'adosse à un bâtiment existant en limite séparative de même importance et de hauteur sensiblement égale,
- lorsqu'il s'agit d'édifier un bâtiment autre que d'habitation, d'une hauteur totale en limite séparative n'excédant pas 3 mètres.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions (habitations, commerces, bureaux, garages, services, aménagements divers tels que piscines), ne peut excéder :

- En secteur UC a : 10 %
- En secteur UC b : 40 %
- Cas général : 35 %

L'emprise des équipements publics d'intérêt général n'est pas réglementée.

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée comme suit :

- En secteur UC a, pour les bâtiments publics et d'intérêt général : 12 mètres au faîtage.
- En secteur UC b, pour les bâtiments collectifs : 14 mètres à l'égout et 17 mètres au faîtage.
- En secteur UC b, pour les constructions individuelles : 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.
- Cas général : 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage.

Pour les constructions implantées en limite des voies, la hauteur ne pourra pas excéder 3,00 m de hauteur totale.

En particulier, dans le secteur UC r, en raison du risque d'inondation :

Tout plancher habitable doit être situé à au moins 0,50 mètres au-dessus du niveau de la voie.

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

En particulier en secteur UC b du quartier « Sabatot » :

Les paragraphes MATERIAUX, COUVERTURES ET ELEMENTS EXTERIEURS, ne sont pas applicables à ce secteur. Afin de permettre la pérennité de la Cité, les éléments de l'aspect extérieur seront empruntés à ceux existants.

MATERIAUX

La maçonnerie de pierre doit être laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier.

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

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

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

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

MENUISERIES

Les menuiseries extérieures seront, de préférence, du type traditionnel en bois, protégées par peinture micro poreuse ou, en aluminium.

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

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

COUVERTURES

Les couvertures seront réalisées soit en tuiles demi-rondes, soit en tuiles similaires, obligatoirement de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%.

Les souches de cheminées, de par leur importance, ce dans l'aspect d'ensemble de la construction, doivent être, dans leurs proportions comme dans leur situation, étudiées avec un soin particulier. Elles doivent être obligatoirement enduites.

ELEMENTS EXTERIEURS – GARDE-CORPS

Les garde-corps de balcons, de perrons, de montée d'escaliers extérieurs, doivent être traités en barreaudage vertical simple. L'emploi de tubes placés horizontalement d'éléments de terre cuite ou moulée, est interdit.

ZINGUERIES

Gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales seront de préférence traitées en zinc ou en cuivre.

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

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

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

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

COULEURS ET ECHANTILLONS

Une palette de couleur, établie par la commune, à employer pour tous les parements extérieurs, visibles ou non de l'espace public, servira de guide de préférence obligatoire à toutes les polychromies.

En périmètre protégé d'un monument historique et en secteur sauvegardé, il sera systématiquement exigé de chaque pétitionnaire, durant les travaux, l'exécution d'échantillons soumis aux Services Techniques et à l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France, pour accord préalable. Ces échantillons intéresseront les matériaux suivants : enduits, rejointoiements et couleurs de menuiseries.

CLOTURES

Clôtures sur voies

Elles seront traitées de façon homogène tant sur l'aspect, les matériaux que sur la couleur pour une même opération. Ces caractéristiques seront annexées à l'autorisation.

Elles seront constituées soit :

- D'un mur plein, d'une hauteur maximale de 1.80 m de haut, à condition qu'il soit réalisé en pierre ou galets.
- D'un mur bahut de 90 cm de haut, surmonté d'une grille métallique peinte d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 1.80 m.

Les piliers soutenant les portails et les portillons auront une section de 50 cm maximum et une hauteur de fût de 2 m maximum. Ils recevront le même parement que la clôture.

Les murs réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type seront obligatoirement enduits.

L'enduit sera à base de chaux. Il sera obligatoirement taloché fin, gratté ou frottassé sur les deux faces.

Les teintes d'enduits et de serrureries seront choisies dans la palette de couleurs proposée par la Ville et seront annexées à l'autorisation.

- Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.
- Ils devront être doublés d'une haie, dont la plantation devra respecter l'article 671 du Code Civil, et composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

L'utilisation du P.V.C. pour les clôtures, les portails, portillons ou pour tout autre élément, est interdite.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,45 m minimum, enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage simple plastifié. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m et seront doublées d'une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

Les murs bahuts, réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type, seront obligatoirement enduits.

L'enduit sera à base de chaux. Il sera obligatoirement taloché fin ou gratté sur les deux faces. Les teintes d'enduits et de serrureries seront choisies dans la palette de couleurs proposée par la ville pour l'opération et qui sera annexée à l'autorisation.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT DES 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement pour 50 m² SHON.
- Pour les constructions à usage de commerce : une place de stationnement pour 20 m² SHON.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- **Pour les hébergements d'intérêt collectif: une place de stationnement pour 3 chambres.**

MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- A aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L.421-3 paragraphe 3-4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

1. ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

2. OBLIGATION DE PLANTER

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

En dehors des surfaces bâties, stationnement et circulation, les espaces restants seront aménagés en amélioration du cadre de vie (Plantations, Aires de Jeux, aménagement paysager,) sous le contrôle de la collectivité.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige de force supérieure à 20, au moins par 50 m² de terrain.

3. LOTISSEMENTS

Dans les lotissements ou groupes d'habitations d'une surface supérieure à 1 hectare, 10 % de la surface doit être réservée à la création d'espaces libres publics plantés. Cet espace commun devra être d'un seul tenant, sans pouvoir être inférieur à 1000 m².

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé comme suit :

- En secteur UC a : 0,15
- En secteur UC b, pour les constructions collectives : 0,80
- En secteur UC b, pour les constructions individuelles : 0,30
- Cas général : 0,40

Prescription spéciale :

Les constructions sont interdites dans le lit majeur du ruissellement des eaux, marqué d'hachures obliques sur les plans de zonage.

Toutefois, les droits à bâtir de ces terrains peuvent être reportés sur les autres parties de l'unité foncière dans la limite des autres règles du secteur et sous réserve que les constructions soient édifiées de telle manière qu'elles laissent le libre passage des eaux.

ARTICLE UC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV – ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Zone réservée à l'accueil en ville.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Tous modes d'occupation et d'utilisation du sol, sauf ceux prévus à l'article UD 2.

ARTICLE UD 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous réserve que la protection des eaux de ruissellement soit assurée :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les campings, caravanings et stationnements de caravanes, ainsi que les installations fixes nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les aires de stationnement ouvertes au public, payantes ou gratuites, susceptibles de contenir au moins 10 véhicules, ainsi que les installations fixes nécessaires à leur bon fonctionnement.
- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.

SECTION II

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 : ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Un passage aménagé peut être obtenu sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

2. VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de 4 logements auront les caractéristiques suivantes :

- Terminaison appropriée permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément.
- Desserte maximum de 30 logements.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

ARTICLE UD 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

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

2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les parcelles dont l'assainissement ne peut être assuré gravitairement, sont non constructibles sauf si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'assainissement existant.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé selon préconisation de la M.I.S.E. du Gard

3. ELECTRICITE – TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

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

ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être édifiées à une distance en arrière de l'alignement déterminé, d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment ne jouxte la limite, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, au point de la limite parcellaire le plus proche, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

$L = 0$ ou $L \geq H/2 \geq 4m$.

ARTICLE UC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux, ou encore 7 mètres à l'égout.

ARTICLE UD 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

MATERIAUX

La maçonnerie de pierre doit être laissée apparente et jointoyée au mortier de chaux non teinté, soit enduite au mortier.

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

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

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

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

COUVERTURES

Les couvertures seront réalisées soit en tuiles demi-rondes, soit en tuiles similaires, obligatoirement de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée) avec une pente générale ne dépassant pas 35%.

D'autres conceptions de couvertures en amiante ciment de ton naturel (gris clair) à très faible pente pourront être autorisées, uniquement pour des constructions de très grande portée, autres que les habitations (hangars agricoles, constructions industrielles ou similaires).

Les souches de cheminées, de par leur importance, ce dans l'aspect d'ensemble de la construction, doivent être, dans leurs proportions comme dans leur situation, étudiées avec un soin particulier. Elles doivent être obligatoirement enduites.

ELEMENTS EXTERIEURS – GARDE-CORPS

Les garde-corps de balcons, de perrons, de montée d'escaliers extérieurs, doivent être traités en barreaudage vertical simple. L'emploi de tubes placés horizontalement d'éléments de terre cuite ou moulée, est interdit.

COULEURS ET ECHANTILLONS

Une palette de couleur établie par la commune, à employer pour tous les parements extérieurs, visibles ou non de l'espace public, servira de guide de préférence obligatoire à toutes les polychromies.

En périmètre de protection autour d'un monument historique et en Secteur Sauvegardé, il sera systématiquement exigé de chaque pétitionnaire, durant les travaux, l'exécution d'échantillons soumis aux Services Techniques et à l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France, pour accord préalable. Ces échantillons intéresseront les matériaux suivants : enduits, rejointoiements et couleurs de menuiseries.

CLOTURES

Clôtures sur voies

Elles seront traitées de façon homogène tant sur l'aspect, les matériaux que sur la couleur pour une même opération. Ces caractéristiques seront annexées à l'autorisation.

Elles seront constituées soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 m de haut à condition qu'il soit réalisé en pierre ou galets.
- D'un mur bahut de 90 cm de haut, surmonté d'une grille métallique peinte d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 1.80 m.

Les piliers soutenant les portails et les portillons auront une section de 50 cm maximum et une hauteur de fût de 2 m maximum. Ils recevront le même parement que la clôture.

Les murs réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type seront obligatoirement enduits.

L'enduit sera à base de chaux. Il sera obligatoirement taloché fin, gratté ou frottassé sur les deux faces.

Les teintes d'enduits et de serrureries seront choisies dans la palette de couleurs proposée par la Ville et seront annexées à l'autorisation.

- Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.
- Ils devront être doublés d'une haie, dont la plantation devra respecter l'article 671 du Code Civil, et composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

L'utilisation du P.V.C. pour les clôtures, les portails, portillons ou pour tout autre élément, est interdite.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,45 m minimum, enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage simple plastifié. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m et seront doublées d'une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

Les murs bahuts, réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type, seront obligatoirement enduits.

L'enduit sera à base de chaux. Il sera obligatoirement taloché fin ou gratté sur les deux faces. Les teintes d'enduits et de serrureries seront choisies dans la palette de couleurs proposée par la ville pour l'opération et qui sera annexée à l'autorisation.

ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT DES 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.

ARTICLE UD 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

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

Les campings-caravanings doivent faire l'objet d'un programme de plantations détaillé soumis lors de la demande de permis de construire ou de déclaration préalable.

Les aires de stationnement doivent être plantées.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La densité des campings-caravanings ne doit pas excéder 65 installations ou 200 campeurs à l'hectare.

ARTICLE UD 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE V – ZONE UF

CARACTERE DE LA ZONE

Zone destinée aux activités industrielles.

Cette zone comprend le secteur suivant :

- UF r : Zone d'isolement de l'industrie DEULEP.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Toute construction à usage d'habitation sauf celles prévues à l'article UF 2.
- Les bâtiments à usage de bureaux.
- Les aires de dépôts.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme, sauf celles visées à l'article UF 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping.
- Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.

En particulier, dans le secteur UF r :

- Interdiction de construire toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités industrielles, tout établissement recevant du public et toute structure d'accueil de bateaux de plaisance.
- Stopper l'extension du port de plaisance, qui doit être limité à la zone déjà aménagée située exclusivement sur la rive droite du canal.
- Limitation de l'usage des locaux existants et terrains de façon à interdire tous rassemblements de personnes et concentration humaine. A cette fin seront interdits : les stades, les écoles, les hôpitaux, les lieux de culte, les marchés, les foires, les terrains de camping et caravaning.

ARTICLE UF 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont admis, dans l'ensemble de la zone, sauf en secteur UF r :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial.
- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement normal des activités des établissements.
- Les bureaux, les équipements collectifs et les dépôts directement liés aux activités des établissements.
- Les extensions des habitations existantes dans la limite de 20% du volume existant à la date d'approbation du POS.
- Les constructions ou outillages nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.
- En zone submersible réglementée du Petit Rhône, les constructions devant recevoir non occasionnellement des personnes devront être conformes aux spécifications de la servitude EL 2 définie en annexe.
- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 3 : ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Un passage aménagé peut être obtenu sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

Tout accès direct nouveau autre que ceux mentionnés aux plans de zonage, est interdit sur la RN 572 et sa déviation, les RD 14, RD 38 et RD 42, et l'avenue des Costières.

En particulier, les accès, d'un établissement, d'une installation ou d'une construction à partir de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie et que les véhicules automobiles puissent entrer ou sortir sans manœuvre.

Le long du boulevard Chanzy, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2. VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- 7 mètres minimum de largeur de chaussée, permettant le croisement de camions.
- 12 mètres minimum de largeur de plate-forme.
- trottoirs.
- piste cyclable.

ARTICLE UF 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

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

2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents pré-épurés dans les conditions fixées par les instructions du 6 juin 1953 et 10 décembre 1957. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées au milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°. Les eaux domestiques doivent être rejetées au réseau public d'assainissement. Les parcelles, dont l'assainissement ne peut être assuré gravitairement, sont non constructibles sauf si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'assainissement existant.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation

directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé selon préconisation de la M.I.S.E. du Gard

3. ELECTRICITE – TELEPHONE

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

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

ARTICLE UF 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies et cours d'eau, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

En bordure des voies publiques nationales ou départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance en arrière de l'alignement déterminé, d'au moins 10 mètres, sans que cette distance puisse être inférieure à :

- 35 m de l'axe de la déviation de la RN 572 et de la bretelle d'accès placée en emplacement réservé n°1-4.
- 25 m de l'axe de la RN 572, de la RD 42 et de la RD 38.

En bordure des autres voies publiques ou privées, les constructions doivent être édifiées à une distance en arrière de l'alignement déterminé, d'au moins 10 mètres, sans que cette distance puisse être inférieure à 15 mètres de l'axe de la voie. Toutefois, peuvent être implantés jusqu'à 5 mètres de l'alignement les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardiens, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburants, à condition que leur emprise au sol dans la marge de reculement ne dépasse pas 20% de la surface de celle-ci.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire, 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 mètres. $L \geq H/2$
 ≥ 4 m.

Toutefois, la construction de bâtiments en limite séparative est admise :

- Lorsqu'il s'agit d'édifier deux bâtiments identiques et de hauteur sensiblement égale,
- Lorsqu'il s'agit d'édifier un bâtiment annexe d'une hauteur totale n'excédant pas 3 mètres à l'égout des toits.

Dans tous les cas de construction mitoyenne, celles-ci doivent être séparées par un mur coupe-feu établi sur la limite séparative.

La marge d'isolement en limite de la zone doit avoir une largeur minimum de 10 mètres. Y est autorisé l'aménagement des aires nécessaires au stationnement des véhicules, à l'exclusion de tous bâtiments.

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL

La surface occupée par des constructions ne doit pas excéder 70% de la surface totale de l'unité foncière.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est fixée à 16 mètres, à l'exception des constructions spéciales telles que cheminées, réservoirs, silos dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

MATERIAUX

Les matériaux fabriqués, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

COULEURS ET ECHANTILLONS

Une palette de couleur, établie par la commune, à employer pour tous les parements extérieurs, visibles ou non de l'espace public, servira de guide de préférence obligatoire à toutes les polychromies.

Toutefois, il sera systématiquement exigé de chaque pétitionnaire, durant les travaux, l'exécution d'échantillons soumis aux Services Techniques et à l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France, pour accord préalable. Ces échantillons intéresseront les matériaux suivants : enduits, rejointoiements et couleurs de menuiseries.

CLOTURES

Les clôtures à l'alignement et dans les marges de reculement ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,50 mètres. Elles doivent être d'un modèle simple.

ARTICLE UF 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé une aire de stationnement pour deux emplois.

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.

L'application de ces deux règles devra au minimum correspondre à 15% de la SHON, en surface de stationnement.

ARTICLE UF 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

L'espace compris entre la voie de desserte et le bâtiment ainsi que la marge d'isolement en limite de la zone doivent avoir un aspect paysagé et être traités avec soin.

Les aires traitées en espaces verts doivent correspondre à une superficie au moins égale à 10% de la surface totale du terrain. Elles doivent en outre être plantées à raison d'un arbre de haute tige par 100 m² de terrain, à l'exception de la marge d'isolement en limite de la zone qui doit être plantée d'une rangée d'arbres de haute tige, espacés de 4 mètres au maximum et de hailliers.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UF 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est exprimé en volume pour les bâtiments industriels : il est fixé à 5 m³ par m² d'unité foncière.

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30 sans pouvoir excéder 500 m² SHON au total pour les constructions destinées soit aux logements de fonction, à raison d'un logement par établissement, soit aux bureaux de l'établissement.

ARTICLE UF 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

TITRE III . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES A EQUIPER

Il est important de noter que tous les permis de construire liés aux modifications concernant la ZAC du Domaine des Vergers, la Combe de la Belle et l'EPAD, figurant dans ce dossier, ne pourront être délivrés que lorsque les infrastructures d'eau et d'assainissement seront en capacité de desservir ces différents aménagements.

CHAPITRE I – ZONE II NA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation ultérieure, non équipée, réservée à l'habitat et à son complément.

Cette zone comprend les 7 secteurs suivants :

- II NA a : Lotissements et groupes d'habitation de tailles minimales.
- II NA b : Habitat, services de proximité, denses, en ordre continu.
- II NA c : Habitat, activités et services, mixés, denses, en ordre continu.
- ***II NA c1 : Constructions Habitat, activités et services, mixés, denses, en ordre continu sur 700 m² minimum.***
- II NA d : Constructions isolées sur 1500 m² minimum.
- ***II NA d1 : Constructions isolées sur 700 m² minimum.***
- II NA e : Constructions isolées sur 1 ha minimum.
- II NA f : Activités fluviales et maritimes liées au port, après ouverture de la zone par réalisation d'un Plan Masse et modification du POS.
- II NA g : Habitat sur le site du quartier d'Espéyran. Cos=0.25.
- II NA p : Habitat et services de proximité, après ouverture de la zone par réalisation d'un Plan Masse et modification du POS.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, sauf celles visées à l'article II NA 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping.
- Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.
- Les installations commerciales d'une superficie supérieure à 300 m².
- Les défrichements ou abattages d'arbres, sauf s'ils présentent un caractère réel d'intérêt et ne dénaturent pas le site en raison de leur situation ou de la topographie des lieux.
- Dans le secteur II NA f et II NA p, toute nouvelle construction, installation et équipement, sont interdits, tant qu'un Plan Masse n'aura pas été réalisé et avalisé par voie de modification du P.O.S.

ARTICLE II NA 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aire de jeux et de sports, aire de stationnement et dépôts de plus de 10 véhicules, affouillement et exhaussement du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 m, sont soumis à autorisation.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- En zone submersible réglementée du Petit Rhône les constructions devant recevoir non occasionnellement des personnes devront être conformes aux spécifications de la servitude EL2 définie en annexe.
- Dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Mas Girard, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 2 juillet 1984 : servitude AS 1.

Sont admis :

- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les bâtiments d'exploitation agricole, granges, remises à titre précaire.
- Les installations classées connexes à l'activité du cimetière dans un rayon de 200 m de celui-ci.
- Sous réserve qu'ils soient intégrés aux opérations d'ensemble, les commerces et les installations classées pour la protection de l'environnement connexes aux activités propres à la zone, lorsque leur implantation en dehors de la zone serait contraire à leur fonction.
- Tous travaux nécessaires à la reconnaissance du sous-sol.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions isolées à usage d'équipements collectifs.
- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.
- Les jardins familiaux, avec installations y afférentes.
- En secteur II NA a : Les opérations d'ensemble, lotissements à usage d'habitation, ou groupe d'habitations, sous réserve :
 - De la prise en charge par l'aménageur ou le constructeur, du raccordement, la mise en place et l'entretien des équipements.
 - De la contribution aux dépenses d'équipements publics prévues aux articles L 332-6 et L 332-6-1 du Code de l'Urbanisme
 - De surface minimale : 2 ha pour les lotissements, et 1 ha pour les groupes d'habitation, nonobstant les espaces délaissés inférieurs à un hectare résultant d'opérations d'aménagement à leur pourtour.
- En secteur II NA b : Les constructions à usage d'habitation, les services et commerces de proximité.
- En secteur II NA c : Les constructions à usage d'habitation, les activités, services et commerces.
- En secteur II NA d et II NA e : Les constructions isolées à usage d'habitat.
- En secteur II NA f : Les constructions, installations et équipements à usage d'activités fluviales et maritimes liées au port, sous condition de réalisation d'un Plan Masse avalisé par voie de modification du POS.
- En secteur II NA g, site d'Espeyran : Les constructions à usage d'habitation, et en accompagnement, des activités de services propres et non bruyantes : Le paysage

urbain devra s'inspirer du schéma d'organisation « Typologie du Mas » annexé au rapport de présentation.

- En secteur II NA p : Les constructions à usage d'habitat, de services et commerces de proximité, sous condition de réalisation d'un Plan Masse avalisé par voie de modification du POS.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II NA 3 : ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Un passage aménagé peut être obtenu sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

Tout accès direct nouveau autre que ceux mentionnés aux plans de zonage, est interdit sur la RN 572 et sa déviation, les RD 14, RD 38 et RD 42, et l'avenue des Costières.

2. VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de 4 logements auront les caractéristiques suivantes :

- terminaison appropriée permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément.
- desserte maximum de 20 logements.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres lorsqu'il s'agit de circulation à double sens.

Les voies dont la chaussée est inférieure à 6,00 m, la circulation sera obligatoirement à sens unique.

De part et d'autre de la chaussée, l'aménageur prévoira la possibilité de circulation pour les piétons.

ARTICLE II NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

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

2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au public d'assainissement. En secteurs II NA d et II NA e, les dispositifs d'assainissement individuels sont tolérés en l'attente de la réalisation d'un collecteur public.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe

sans aucune stagnation vers un déversoir approprié. L'imperméabilisation des sols générée par l'urbanisation, ne devra pas accroître le débit de rejet qui existait auparavant dans les terrains naturels. A cet effet, les constructeurs devront réaliser des aménagements capables de retenir les volumes d'eaux supplémentaires. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé selon préconisation de la M.I.S.E. du Gard

3. ELECTRICITE – TELEPHONE

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

ARTICLE II NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les surfaces minimales des terrains sont les suivantes :

- En secteur II NA a : 450 m².
- **En sous secteur IINAc1 : 700 m².**
- En secteur II NA d : 1500 m².
- **En sous secteur IINAd1 : 700 m²**
- En secteur II NA e : 1 hectare.

ARTICLE II NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies et cours d'eau, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

En bordure des voies publiques nationales ou départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance en arrière de l'alignement déterminé, d'au moins 10 mètres, sans que cette distance puisse être inférieure à :

- 35 m de l'axe de la déviation de la RN 572 et de la bretelle d'accès placée en emplacement réservé n°1-4.
- 25 m de l'axe de la RN 572, de la RD 42 et de la RD 38.

Pour les constructions isolées et à défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres de l'emprise de la voie actuelle ou prévue, et à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe de cette voie.

Pour les opérations d'habitat groupé et à défaut d'indication sur les documents graphiques, les mêmes dispositions que ci-dessus sont à respecter en bordure des voies publiques ou privées.

En secteur II NA b :

Le long des façades des places urbaines définies dans les plans directeurs d'aménagement annexés au POS, les reculs pourront en outre être établis à 2 m des voies publiques.

ARTICLE II NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparatives, soit de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative

soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres. $L = 0$ ou $L \geq H / 2 \geq 4$ m

ARTICLE II NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 4 mètres. $L = 0$ ou $L \geq H \geq 4$ m

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, sans être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE II NA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE II NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue jusqu'à l'égout de la couverture sera :

- 7 mètres (R+1) pour les habitations individuelles.
- 9 mètres (R+2) pour les immeubles collectifs.

En secteur II NA c, sur l'avenue des Costières :

L'épannelage devra être tel que, sur un linéaire de façade de plus de 15m, la hauteur des constructions varie d'au moins un niveau, et cela sur une longueur minimale de 10m.

ARTICLE II NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. TOPOGRAPHIE

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2. LE VOLUME

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief. Les faîtages seront de préférence, parallèles aux courbes de niveau, parallèles ou orthogonaux aux voies de desserte.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

3. LES PERCEMENTS

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale.

4. LES MATERIAUX

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les couleurs vives, y compris le blanc, sont interdites.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes.

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

5. LES CLOTURES

Clôtures sur voies

Elles seront traitées de façon homogène tant sur l'aspect, les matériaux que sur la couleur pour une même opération. Ces caractéristiques seront annexées à l'autorisation.

Elles seront constituées soit :

- D'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 m de haut à condition qu'il soit réalisé en pierre ou galets.
- D'un mur bahut de 90 cm de haut, surmonté d'une grille métallique peinte d'une teinte soutenue à barreaudage droit d'une hauteur totale n'excédant pas 1.80 m.

Les piliers soutenant les portails et les portillons auront une section de 50 cm maximum et une hauteur de fût de 2 m maximum. Ils recevront le même parement que la clôture.

Les murs réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type seront obligatoirement enduits.

L'enduit sera à base de chaux. Il sera obligatoirement taloché fin, gratté ou frottassé sur les deux faces.

Les teintes d'enduits et de serrureries seront choisies dans la palette de couleurs proposée par la Ville et seront annexées à l'autorisation.

- Les murs de clôture suivront la pente moyenne du terrain.
- Ils devront être doublés d'une haie dont la plantation devra respecter l'article 671 du Code Civil et composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

L'utilisation du P.V.C. pour les clôtures, les portails, portillons ou pour tout autre élément est interdite.

Clôtures en limites séparatives

Elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,45 m minimum, enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage simple plastifié. La hauteur totale n'excédera pas 1,80 m et seront doublées d'une haie composée de préférence de plusieurs essences. On veillera à choisir des espèces locales non-allergènes.

Les murs bahuts, réalisés en briques creuses, parpaings ou tout élément de ce type, seront obligatoirement enduits.

L'enduit sera à base de chaux. Il sera obligatoirement taloché fin ou gratté sur les deux faces. Les teintes d'enduits et de serrureries seront choisies dans la palette de couleurs proposée par la ville pour l'opération et qui sera annexée à l'autorisation

6. ANNEXES

Toutes les constructions annexes doivent dans la mesure du possible être incorporées à l'édifice principal ou le juxter. Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

ARTICLE II NA 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demi par logement. Une partie de ces places de stationnement devra obligatoirement être créée en annexe des voies avec un minimum de 0,5 place par lot ou par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux : une surface de stationnement égale à 100% au moins de la SHON de la construction projetée.
- Pour les constructions à usage de commerce : une surface de stationnement égale à 150% au moins de la surface de vente, pour les commerces de plus de 50 m² SHON.
- Pour les hôtels-restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les établissements d'enseignement :
 - Du premier degré : une place de stationnement par classe.
 - Du second degré : deux places de stationnement par classe.
 - Etablissements pour adultes : 25 places de stationnement pour 100 personnes.
 Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

ARTICLE II NA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

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

Les aires de stationnement doivent être plantées dans toute la mesure du possible à raison d'un sujet pour 2 emplacements.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison de 20% avec des sujets correspondants aux essences de la région.

ESPACES VERTS PUBLICS D'ACCOMPAGNEMENT

Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitation) portant sur une étendue de terrain égale ou supérieure à 5000 m², des espaces verts, aires de jeux ouverts au public et inaccessibles aux véhicules automobiles, doivent être créés à raison du 1/10e de la superficie du terrain concerné.

Pour les opérations portant sur une étendue de terrain :

- Comprise entre 5000 m² et 1 hectare, ces espaces verts et aires de jeux seront d'un seul tenant.
- Supérieure à 1 hectare, ces espaces verts et aires et jeux pourront être réalisés par tranches minimales de 1000 m² d'un seul tenant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II NA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les C.O.S. applicables à la zone sont les suivants :

- 0,30 en II NA a
- 1 en II NA b
- 1 en II NA c
- **0.70 en sous secteur IINAc1**
- 0,10 en II NA d
- **0.13 en sous secteur IINA d1**
- 0,02 en II NA e
- 0,25 en II NA g
- Néant en II NA f et II NA p, en l'attente de la réalisation de Plan Masse.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipement public (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

ARTICLE II NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL : Néant.

CHAPITRE II – ZONE III NA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation à terme insuffisamment ou non équipée, réservée aux activités multiples de services, artisanales, industrielles ou commerciales.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- III NA-a, pour activités multiples reliées à l'aérodrome.
- III NA-b pour activités de services, artisanales, industrielles ou commerciales, secteur proche de l'aérodrome.
- III NA-c pour activités de services, artisanales, industrielles ou commerciales, secteur proche de l'aérodrome : zone fermée et ouvrable après modification du POS.
- III NA-d pour activités portuaires en site inscrit de la Petite Camargue.
- III NA r – Zone à risques, autour de l'entrepôt DE SANGOSSE, comprenant des secteurs Z1 et Z2.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION OU DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE III-NA-1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions à usage d'habitations ou à vocation d'élevage,
- Les campings, caravaning et stationnement de caravanes,
- Les affouillements, exhaussement des sols susceptibles de gêner le libre écoulement des eaux de ruissellement,
- Les divers modes d'utilisation du sol énumérés à l'article R.442-2 du Code de l'urbanisme sauf les dispositions de l'article III NA-2
- L'ouverture de carrières, les exhaussements et affouillements de sols.

ARTICLE III-NA-2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Rappels :

- En zone submersible réglementée du Petit Rhône, les constructions devant recevoir non occasionnellement des personnes devront être conformes aux spécifications de la servitude EL 2 définie en annexe.
- Dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Mas Girard, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 2 juillet 1984 : servitude AS 1.

Sont admis, dans l'ensemble de la zone :

- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les installations classées autorisées dans la mesure où leurs conditions d'exploitation sont compatibles avec les secteurs d'habitat existants à proximité.
- Le logement des personnes dont la présence permanente est d'une nécessité absolue pour assurer la direction, le fonctionnement ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.

- Les constructions autres que l'habitation, mais ayant pour effet de faire séjourner temporairement des personnes dans la Zone, telles que les hôtels, etc.
- Les bâtiments agricoles démontables.
- Tous travaux nécessaires à la reconnaissance du sous-sol.
- L'extension, l'aménagement et la restauration des constructions existantes à usage d'habitat.
- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.

En secteur III NA-a :

Les constructions et installations destinées aux activités multiples reliées à l'activité de l'aérodrome.

En secteur III NA-d :

Les constructions et installations destinées aux activités portuaires liées au canal du Rhône à Sète et sous réserve d'une étude d'impact dans l'environnement et de l'avis de la Commission Départementale des Sites.

En secteur III NA r :

1 - Zone Z 1 – A l'intérieur de la Zone Z1, sont seules autorisées, nonobstant les règles du Plan d'Occupation des Sols et de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), les activités suivantes :

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel nécessaires au bon fonctionnement des installations à l'origine du risque ;
- Les constructions industrielles pour des activités nécessitant une culture de sécurité, à condition qu'il n'y ait pas aggravation du risque dans la zone ;
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de services lorsqu'elles ont été reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, restaurant d'entreprise, salle de réunion.....) ;
- Les ouvrages techniques, d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

2 - Zone Z 2 – A l'intérieur de la zone Z 2, sont seules autorisées, nonobstant les règles du Plan d'Occupation des Sols et de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), les activités suivantes :

- Les constructions à usage industriel, agricole ou d'entrepôt ;
- Les E.R.P. (Etablissements recevant du Public), de 5^{ème} catégorie tels qu'ils sont définis par l'arrêté ministériel du 25 juin 1988, liés à ces constructions ;
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation ou de services lorsqu'elles ont été reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, restaurant d'entreprise, salle de réunion.....) ;
- Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- Les constructions à usage d'habitation ou de bureau d'un étage au plus, implantés sur des terrains :
 - De surface supérieure à 2000 m² avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions individuelles,
 - De surface supérieure à 1000 m² avec un COS au plus égal à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement ;

- Les constructions, installations et travaux divers, soumis aux règles du Code de l'Urbanisme et non énumérés aux paragraphes 1 et 2 ci-dessus, sont interdits.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE III-NA-3 : ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Un passage aménagé peut être obtenu sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Chaque opération doit être desservie par des voies routières existantes ou à créer.

1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

Tout accès direct nouveau autre que ceux mentionnés aux plans de zonage, est interdit sur la RN 572 et sa déviation, les RD 14, RD 38 et RD 42, et l'avenue des Costières.

En particulier, en secteurs III NA-b et III NA-c :

Tout accès nouveau autre que sur les points de carrefour mentionnés sur le Plan Directeur ou le Plan Détaillé, est interdit sur la Voie Communale n°8, sauf si la parcelle possède une façade sur ladite voie dont la longueur est supérieure à 50 m.

2. VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les nouvelles voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile auront les caractéristiques suivantes :

- 8 mètres de largeur minimum de plate-forme.

En particulier, en secteurs III NA-b et III NA-c :

Les voies nouvelles devront obéir aux tracés et aux caractéristiques définies sur le Plan Directeur et le Plan Détaillé de l'îlot 1, pièces graphiques jointes au P.O.S.

ARTICLE III-NA-4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) EAU POTABLE

Le branchement sur une adduction d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Le réseau d'eau potable est strictement réservé aux besoins domestiques et sanitaires.

2) EAUX USEES

Le branchement des eaux vannes sur un dispositif d'assainissement réglementaire est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Les industriels doivent donc installer et maintenir en parfait état de fonctionnement sur leurs lots tout dispositif de traitement de leurs eaux qui s'avérerait indispensable pour respecter les normes de rejet. Un regard de prélèvement en limite de chaque parcelle, accessible du domaine public, sera à construire avant chaque branchement.

Il est bien précisé que les industriels seront tenus de traiter leurs eaux industrielles avant rejet dans le milieu récepteur autorisé.

3) EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tous terrains doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans les réseaux collectant les eaux.

En l'absence du réseau, le constructeur sera tenu de réaliser, à sa charge et conformément aux avis de services techniques compétents, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié ou un bassin de rétention pour leur stockage. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé selon préconisation de la M.I.S.E. du Gard

En particulier, en secteurs III NA-b et III NA-c :

Un premier bassin de stockage a été défini sur la zone ouverte ; des bassins complémentaires seront définis ultérieurement en fonction de l'ouverture des autres zones. Le bois du TIC-TAC, secteur boisé à préserver sur l'îlot 1, pourra être aménagé en bassin sec de rétention pour la régulation des eaux pluviales, en amont du bassin prévu autour du carrefour giratoire.

ARTICLE III-NA-5 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS (FORME-SURFACE)

Pour qu'une parcelle soit constructible, sa forme doit être régulière et sa façade sur rue, ou l'une de ses façades sur rue doit être au moins égale à 20 mètres.
La surface minimale ne doit pas être inférieure à 3000 m².

En particulier, en secteur III NA-b :

La surface minimale ne doit pas être inférieure à 2 ha.

ARTICLE III – NA – 6 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies et cours d'eau, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

En bordure des voies, toutes constructions doivent être édifiées à 10 mètres de l'alignement des voies sans jamais être inférieures à 15 mètres de l'axe de ces voies.

En bordure de la déviation de la RN 572, les constructions à usage d'habitation ou de bureaux doivent être implantés à 35 mètres de l'axe. Toutes les autres constructions doivent s'implanter à 25 mètres au moins de l'axe de cette voie.

Toutefois, peuvent être implantés jusqu'à 5 mètres de l'alignement, les bâtiments à usage de bureaux, logements de gardiens, services sociaux, postes de transformation, distribution de carburants, à condition que leur emprise au sol dans la marge de reculement ne dépasse pas 20% de la surface de celle-ci.

Néanmoins, cette disposition ne peut s'appliquer à la Voie Communale n° 8 (secteurs III NA-b et III NA-c), où le recul minimum précité devra impérativement être respecté, afin de réserver un espace suffisant pour d'éventuelles contre-allées qui seraient rendues indispensables afin de limiter les points d'accès directs à la VC 8.

ARTICLE III-NA-7 : IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives de la parcelle qui ne sera jamais inférieure à 5 mètres, sauf à être construite en limite. $L = 0$ ou $L \geq 5$ m.

ARTICLE III-NA-8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE III-NA-9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra en aucun cas être supérieure à 50% de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE III-NA-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 16 mètres, à l'exception des constructions spéciales telles que cheminées, réservoirs, silos dont l'élévation résulte d'impératifs techniques.

En secteur III NA-a :

La hauteur des bâtiments liés à l'activité aéronautique n'excèdera pas 26 mètres.

En secteur III NA-d :

La hauteur sera fixée par la Commission Départementale des Sites d'après l'étude d'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE III – NA-11 : ASPECT EXTERIEUR

Les bâtiments, quelle que soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts, aire de stockage, etc. doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que l'aspect extérieur et la propriété de la zone industrielle n'en soient pas altérés.

Les constructions visibles des voies de desserte doivent présenter une architecture soignée.

Toute disposition pouvant nuire à l'hygiène ou en contravention avec les règlements publics en vigueur est interdite.

Les clôtures en limites séparatives ou à l'alignement des rues (grille, grillage ou autre dispositif à claire voie) sur mur bahut ou non, ne pourront pas excéder une hauteur de 2,50 mètres, mur bahut hauteur de 0,80 mètres.

En bordure des voies, les clôtures doivent être implantées en limite d'entreprise.

Des clôtures différentes et notamment des murs pleins excédant les hauteurs maximales précédemment précisées, peuvent être autorisées lorsque des raisons de sécurité ou d'esthétique l'exigent.

Une palette de couleurs à employer pour tous les parements extérieurs visibles ou non de l'espace public, établie par la commune, servira de Guide de Référence obligatoire à toutes polychromies. En secteurs inscrit ou classé, les teintes proposées par les constructions neuves ou anciennes, ainsi que pour les clôtures feront l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France, avant tout début de réalisation.

En particulier, en secteur III NA-d :

L'aspect extérieur sera imposé par la Commission Départementale des Sites d'après l'étude d'impact du projet sur l'environnement.

ARTICLE III-NA-12 : STATIONNEMENT

Tout stationnement sur les voies publiques est interdit. Le stationnement devra s'effectuer sur des aires appropriées et de taille satisfaisante à l'activité de l'entreprise à l'intérieur des parcelles.

La superficie à prendre en compte par véhicule, y compris aire de manœuvre, est de 25 m².

Le nombre de parkings minimum à réserver pour le stationnement du personnel, des véhicules de service et des visiteurs sur le fond privé de l'activité est de 6 places pour 1000 m² de surface hors oeuvre de plancher développé industrie et de une place par bureau.

ARTICLE III-NA-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1) Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres ou d'arbustes. Cette prescription concerne notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs et sociaux et des logements de fonction éventuels.
- 2) Il sera planté au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre de construction. 15% au moins de la surface de la parcelle privative doit être plantée. Le plan et la nomenclature des plantations seront jointes à la demande de permis de construire.
- 3) Les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées dans toute la mesure des possibilités techniques.
- 4) Les installations nuisantes et les dépôts visés au § II de l'article I de l'arrêté du 25 avril 1963 seront entourées d'un écran de plantations d'arbres.
- 5) Toute nouvelle voie créée devra comporter des plantations d'alignement, de caractéristiques en rapport avec la capacité des voies, et de types d'essences reflétant l'environnement rapproché.
- 6) Une bande plantée et engazonnée sera ménagée en limite de voie et emprise publique, en dehors des largeurs d'accès.

En particulier, en secteurs III NA-b et III NA-c :

Le Plan Directeur et Plan Détaillé du P.A.E. "COMBE DE PORTAL" joints, mentionnent des boisements, plantations, végétalisation, à conserver ou créer.

Les cèdres, chênes verts, cyprès, micocouliers, platanes, tilleuls, chênes pubescents, pins d'Alep, pins parasols, tamaris, acacias ou arbres fruitiers de forte section, devront être conservés : un minimum de 300 pieds devra être maintenu.

En particulier, tout sujet existant possédant un tronc de diamètre supérieur à 50 cm mesuré à 1m du sol, devra être impérativement préservé.

Des alignements transversaux, dans le sens Est-Ouest participent à la trame foncière du site : ils devront être conservés et rendus compatibles avec les nouvelles limites de parcelles ou de voiries.

ARTICLE III-NA-14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

En secteur III NA-a :

Le C.O.S. n'est pas réglementé.

Dans le reste de la zone :

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,20 pour les logements de fonction nécessaires au fonctionnement des établissements d'activité, de services et industriels.
- 0,30 pour les bureaux,
- Non réglementé pour les bâtiments d'activité, de services et industriels. (voir règle des emprises au sol)

ARTICLE III – NA-15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Néant.

CHAPITRE III – ZONE IV NA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle non équipée ou partiellement équipée, pour l'urbanisation future à destination de commerces, industries sans nuisances, activités diverses.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- IV NA e : Bois de Fourniguet, à vocation équestre.
- IV NA sl : Equipements sportifs et de loisirs.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IV NA 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions isolées à usage d'habitations, ainsi que les constructions isolées à usage de commerce et de bureaux, sauf dans les conditions prévues à l'article IV NA 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, sauf en IV NA I.
- Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes, sauf en IV NA I.

ARTICLE IV NA 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- En zone submersible réglementée du Petit Rhône, les constructions devant recevoir non occasionnellement des personnes devront être conformes aux spécifications de la servitude EL 2 définie en annexe.
- Dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Mas Girard, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 2 juillet 1984 : servitude AS 1.

Sont admis, dans l'ensemble de la zone :

- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Le logement des personnes dont la présence permanente est d'une nécessité absolue pour assurer la direction, le fonctionnement ou la surveillance des établissements ou des services généraux de la zone.
- Tous travaux nécessaires à la reconnaissance du sous-sol.
- L'extension, l'aménagement et la restauration des constructions existantes à usage d'habitat.
- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.

En secteur IV NA e – Bois de Fourniguet :

- Les installations à vocation équestre. Les constructions d'habitation reliées à l'activité équestre, dans le cadre d'une opération d'ensemble (Z.A.C., lotissement ...) pourront être admises, sous conditions suivantes :
 - que la surface globalement occupée n'excède pas 40% de la surface totale du secteur.

- qu'elles soient justifiées par la présence et l'exploitation d'un équipement individuel équestre (box, écurie à chevaux).

En secteur IV NA si :

- Les installations et équipements à usage sportifs et de loisirs : les installations fixes de camping caravaning conformes à la réglementation en vigueur.
- Sur le site d' « Espeyran », ces installations devront être compatibles avec le Site Inscrit de Petite Camargue, et les recommandations du Plan Paysager de la Camargue Gardoise. Les campings seront autorisés pour une capacité maximale de 50 emplacements pour l'ensemble du secteur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IV NA 3 : ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Un passage aménagé peut être obtenu sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

Tout accès direct nouveau autre que ceux mentionnés aux plans de zonage, est interdit sur la RN 572 et sa déviation, les RD 14, RD 38 et RD 42, et l'avenue des Costières.

2. VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les nouvelles voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation publique auront les caractéristiques suivantes :

- 6 mètres minimum de largeur de chaussée.
- 10 mètres minimum de largeur de plate-forme.

Les voies ouvertes en impasse auront les caractéristiques suivantes :

- 4 mètres de largeur minimum de plate-forme.
- Terminaison par un rond-point d'au moins 30 mètres de diamètre permettant aux véhicules lourds de faire aisément demi-tour.

ARTICLE IV NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

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

2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux résiduelles industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'égout après un traitement suivant la réglementation en vigueur. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau public les

collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé selon préconisation de la M.I.S.E. du Gard

3. ELECTRICITE – TELEPHONE

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

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

ARTICLE IV NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur IV NA si :

Les équipements sportifs doivent être présentés en opérations d'au moins 1 hectare.

En secteur IV NA e – Bois de Fourniquet :

Les constructions d'habitation reliées à l'activité équestre admises, dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement...) auront les caractéristiques suivantes :

- Surface globalement occupée par ces constructions limitée à 40% de la surface totale du secteur.
- 2000 m² de surface minimum pour chaque lot et de l'équipement individuel équestre (box, écurie à chevaux).

ARTICLE IV NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies et cours d'eau, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

En bordure des voies publiques nationales ou départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance en arrière de l'alignement déterminé, d'au moins 10 mètres, sans que cette distance puisse être inférieure à :

- 35 m de l'axe de la déviation de la RN 572 et de la bretelle d'accès placée en emplacement réservé n°1-4.
- 25 m de l'axe de la RN 572, de la RD 42 et de la RD 38.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres de l'emprise de la voie actuelle ou prévue, et à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de cette voie.

ARTICLE IV NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés soit en limite séparatives lorsqu'il s'agit d'édifier deux bâtiments accolés, soit de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres. $L = 0$ ou $L \geq H / 2 \geq 4$ m.

ARTICLE IV NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans être inférieure à 5 mètres. $L = 0$ ou $L \geq H \geq 5$ m

ARTICLE IV NA 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions et installations de toute nature ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

ARTICLE IV NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever est fixée comme suit :

- 6 mètres à l'égout pour les constructions à usage d'habitations ou de bureaux.
- 14 mètres à l'égout pour les constructions à usage de commerce ou d'activités diverses.

ARTICLE IV NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage, des perspectives et de l'environnement en général.

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

ARTICLE IV NA 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Tout stationnement sur les voies publiques est interdit. Le stationnement devra s'effectuer sur des aires appropriées et de taille satisfaisante à l'activité de l'entreprise à l'intérieur des parcelles.

La superficie à prendre en compte par véhicule, y compris aire de manœuvre, est de 25 m². La superficie totale affectée au stationnement de véhicules légers ne doit pas être inférieure à :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place et demi par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux, d'activités diverses : une surface de stationnement sera aménagée en fonction de la nature de l'installation, sans pouvoir être inférieure à 1 place pour deux emplois, et à 15% de la SHON construite.

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

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 IV NA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées dans toute la mesure du possible à raison d'un sujet pour 2 emplacements.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison de 20% avec des sujets correspondants aux essences de la région.

Les marges d'isolement des installations d'activités diverses par rapport aux voies et limites séparatives, doivent être plantées d'arbres formant écran.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IV NA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions pouvant être autorisées sont soumises aux coefficients d'occupation des sols suivants :

- 0,20 pour les logements de fonction.
- 0,30 pour les bureaux nécessaires au fonctionnement des activités diverses.
- 5 m³ par m² d'unité foncière pour les bâtiments commerciaux.
- Non réglementé pour les autres constructions : voir règles des caractéristiques des terrains, des emprises au sol et des hauteurs de construction.

ARTICLE IV NA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.

CHAPITRE IV – ZONE V NA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'urbanisation ultérieure, non équipée, réservée à l'habitat et à toutes activités compatibles.

Le périmètre de cette zone constitue la Zone d'Aménagement Concerté du Domaine des Vergers.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- **V NA a : Habitat (diffus isolé ou groupé).**
- **V NA b : Habitat dense, (groupé, maisons de villes), commerces de proximité, (généralement en ordre continu).**
- **VNA c : Habitat dense (collectif)**
- **V NA d : Bureaux, commerces (Mixés, denses).**
- **V NA e : Equipements publics sociaux éducatifs.**
- **V NA f : Habitat existant à la date d'approbation du dossier de création de la ZAC du Domaine des Vergers.**

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE V NA 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- **Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, sauf celles visées à l'article V NA 2.**
- **L'ouverture et l'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une construction et ceux prévus à l'article VNA 2..**
- **L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping.**
- **Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.**

En sous secteur VNaf :

- **Toute modification de constructions existantes ayant pour but un changement de destination ou une extension de SHOB supérieure à 60 m²,sauf autorisation mentionnée à l'article 2 ci-dessous.**

ARTICLE V NA 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- **L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.**
- **Les opérations d'ensemble, les commerces et les installations classées pour la protection de l'environnement connexes aux activités propres à la zone et compatibles avec l'habitat.**
- **Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.**

En sous secteur V NA d : Les constructions à usage d'habitation liées aux activités, bureaux et commerces limitées à 160 m² de SHON, un logement par activité, à réaliser conjointement avec l'activité et dans un même volume.

Autorisé sous condition :

En sous secteur VNA f :

- Une extension des constructions existantes à la date d'approbation du dossier de création de la ZAC du Domaine des Vergers, inférieure ou égale à 60 m² de SHOB.
- Des constructions ou changements de destination des constructions existantes d'une SHOB supérieur à 60 m² de SHOB en application des règles des articles 3 à 14.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE V NA 3 : ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée définie dans le cadre de l'aménagement d'ensemble du quartier du Domaine des Vergers.

3. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

Les accès ne peuvent se faire qu'à partir des voies du quartier du Domaine des Vergers.

4. VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant plus de 6 logements auront les caractéristiques suivantes :

- **Terminaison appropriée permettant à tout véhicule de faire demi-tour aisément.**
- **Longueur maximum de 100 mètres.**

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres (bande de roulement) lorsqu'il s'agit de circulation à double sens, et 3.50 mètres lorsqu'il s'agit de circulation à sens unique.

Toutes les voies de desserte seront accompagnées d'un espace permettant les déplacements alternatifs.

ARTICLE V NA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'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 constructions devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par les services de la collectivité compétente : 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 nouvelles ou de toute réhabilitation, ainsi que l'amenée jusqu'au réseaux publics devront être de type séparatif.

Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. 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 privé si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la collectivité compétente et d'une visite de conformité.

Les eaux usées autre 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, par exemple :

Type d'installation	Métiers concernés	Equipement minimum avant rejet au réseau public	Investissement et entretien
Toutes les installations neuves ou réhabilitées	Métiers de bouche Métiers liés à l'automobile	Système de rétention des graisses et des féculents Système de rétention des graisses et des hydrocarbures	Aux frais du propriétaire ou du locataire, conformément à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés devront être conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement pluvial. (Taux de compensation d'imperméabilisation imposés : 100 l/m² imperméabilisé.)

3. ELECTRICITE – TELEPHONE

Toutes les installations nouvelles devront être réalisées en souterrain (lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées.)

ARTICLE V NA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE V NA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes.

Dans tous les secteurs :

Toutes les constructions en bordure de la RD 42 doivent être édifiées à une distance de 25 m au moins de l'axe de la voie.

En sous secteur VNAA, VNAB et VNAC : 2 mètres minimums de l'alignement pour les constructions individuelles isolées, les constructions groupées et les opérations d'ensemble.

En sous secteur VNAD : non réglementé.

En sous secteur VNAE : non réglementé.

En sous secteur VNaf : existant ou 5 mètres pour les constructions nouvelles.

En bordure des autres emprises publiques (chemin piéton, espace collectif, etc), le recul n'est pas réglementé. Les saillies de toiture inférieures ou égales à 0.50 mètres pourront se faire dans la zone de recul.

ARTICLE V NA 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées soit en limite séparatives, soit de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment, au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. $L = 0$ ou $L \geq H / 2 \geq 3$ m. Les saillies de toiture inférieures ou égales à 0.50 mètres pourront se faire dans la zone de recul.

ARTICLE V NA 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ne soit pas inférieure à 4 mètres.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas pour des volumes joints par une liaison architecturale ou par des annexes, y compris garages, inférieures à 4 mètres de hauteur.

ARTICLE V NA 9 : EMPRISE AU SOL

Cette emprise sera conforme aux prescriptions du dossier Loi sur l'eau.

ARTICLE V NA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir du terrain naturel sera :

En sous secteur VNAA VNAb, VNAd, VNAe, VNaf : 7 mètres maximums (R+1)

En sous secteur VNAc1 : 7 mètres maximums (R+1)

En sous secteur VNAc2 : 9 mètres maximums (R+2)

ARTICLE V NA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. TOPOGRAPHIE

La topographie du terrain doit être absolument prise en compte dans la conception du projet.

2. TOITURE

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faitages doivent être déterminées en tenant compte du relief. Les faitages seront soit parallèles aux courbes de niveau, soit parallèles ou perpendiculaires aux voies de desserte.

Sauf dans le cas de réalisation d'architecture contemporaine, les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

3. FACADE

Toutes les façades sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

L'ordonnancement des façades, les percements et les modénatures doivent être particulièrement étudiés.

Les teintes des enduits, revêtements de façade doivent être choisis dans la gamme des ocres. Toutefois une polychromie faisant apparaître des accents de teinte vive pourra être admise.

4.LES CLOTURES

Clôtures sur voies et en limites séparatives

Elles auront une hauteur maximale de 1.60 mètres et pourront être constituées de muret bas plus grillage ou mur plein de 1.60 mètres ou grillage rigide.

5. ANNEXES

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou participer à la volumétrie d'ensemble. Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE V NA 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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. Des emplacements complémentaires pourront être réalisés en bordure de voie publique ou privée.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation :**
 - *deux places par construction individuelle.*
 - *une place et demi par logement collectif de plus de 60 m² de SHON.*
 - *une place par logement de moins de 60 m² de SHON.*
 - *une place par logement de garage des vélos dans un local clos et couvert par logement.*
- **Pour les constructions à usage de bureaux :** *une place de stationnement pour 30 m² de SHON*
- **Pour les constructions à usage de commerce :** *une place de stationnement pour 50 m² de SHON.*
- **Pour les hôtels-restaurants :** *une place de stationnement par chambre*
- **Pour les établissements publics et ou d'intérêt général :** *1 place pour 30 m² de SHON.*

ARTICLE V NA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

OBLIGATION DE PLANTER

Les surfaces non construites seront paysagées.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 2 emplacements de stationnement.

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison de 20% avec des sujets correspondants aux essences de la région.

Dans les espaces privatifs : 1 arbre de haute tige pour 50 m².

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE V NA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Dans le sous secteur VNAA : SHON = 47 351 m²

Dans le sous secteur VNAB : SHON = 18 500 m²

Dans le sous secteur VNAC : SHON globale pour le secteur VNAC1 et VNAC2 = 11 000 m²

Dans le sous secteur VNAD : 6 020 m²

Dans le sous secteur VNAE : SHON = non réglementé

Dans le sous secteur VNAF :

- *En cas d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du dossier de création de la ZAC du Domaine des Vergers, sera seule autorisée par unité foncière une SHOB inférieure ou égale à 60 m².*
- *En cas de construction ou de changement de destination supérieur à 60 m² de SHOB, le COS admissible sur les unités foncières est de 0.30.*

ARTICLE V NA 15 : DEPASSEMENT DE LA SHON AUTORISEE

Néant.

CHAPITRE V - ZONE VI NA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment ou non équipée, destinée à recevoir des activités multiples, notamment aéronautiques industrielles, services et logistiques.

L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements dans le cadre d'opérations d'ensemble.

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention « non réglementée » y figurant, les législations et réglementations générales et spécifiques rappelées aux articles II du titre I du présent règlement.

En application de l'article R. 123.10.1 du code de l'Urbanisme les règles édictées par le P.O.S. seront appréciées au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble du projet.

Elle comprend les secteurs suivants :

VI NA.a	À vocation d'accueil de la zone
VI NA.b1 VI NA.b2 VI NA.b3	Destinés à recevoir des activités diverses
VI NA.c1 VI NA.c2	
VI NA.d1 VI NA.d2	
VI NA.e	Inondable, admettant uniquement les installations liées à la production d'énergies renouvelables et les équipements hydrauliques (bassins, etc...)
VI NA.f	Inconstructible compte-tenu de la nature des sols (remblais) ne pouvant recevoir que des équipements d'intérêt collectif.

Les conclusions de l'étude paysagère conduite dans le cadre de la loi Barnier devront être intégralement respectées.

SECTION I -**NATURE DE L'UTILISATION
ET DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE VI NA 1***Occupations et utilisations des sols admises*

Sont admises :

Dans le secteur VI NA.a à vocation d'accueil de la zone :

- Les constructions à usage de bureaux, hôtels, restaurants.
- Les logements de fonction, strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal à usage d'activités et réalisés simultanément ou postérieurement à cette activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.

Dans le secteur VI NA.b.1 - VI NA.b.2 - VI. NA.b.3 :

- Les constructions et installations à usages d'activités multiples, artisanat, industrie et services, relevant éventuellement du régime des installations classées.
- Les commerces liés aux activités ou en fonctionnement de la zone et dont la surface de vente n'excède pas 250 m².
- Les logements de fonction, strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités et réalisés simultanément ou postérieurement à cette activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le niveau fini de tout plancher bas crée ou aménagé est calé à une cote supérieure à :

- 73,1 m NGF en secteur VI NA.b1
- 75,3 m NGF en secteur VI NA.b2
- 70,0 m NFG en secteur VI NA.b3

- ☐ les affouillements et exhaussements du sol respectant la loi n° 92.3 du 3.01.1992 modifiée relative à l'eau.

Dans les secteurs VI NA.c1 – VI NA.c2 :

- Les constructions à usage de bureaux et entrepôts.
- les logements de fonction strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des activités, sous réserve qu'ils soient intégrés dans le volume du bâtiment principal à usage d'activités et réalisés simultanément ou postérieurement à cette activité.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le niveau fini de tout plancher bas créé ou aménagé est calé à une cote supérieure à :

- 75,4 m NGF en secteur VI NA.c1
- 73,1 m NGF en secteur VI NA.c2

Dans les secteurs VI NA.d1 – VI NA.d2 :

- les dépôts de matériaux, constructions et installations nécessaires à l'entretien de l'autoroute, à l'exclusion de toute habitation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le niveau fini de tout plancher bas crée ou aménagé est calé à une cote supérieure à :

- 70,0 m NGF en secteur VI NA.d1
- 69,1 m NGF en secteur VI NA.d2

Dans les secteurs VI NA.e1 – VI NA.e2 – VI NA.e3 – VI NA.e4 – VI NA.e5 :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable notamment solaire, ne remettant pas en cause le fonctionnement hydraulique du site.

Les demandes d'occupation du sol ou d'aménagement comporteront l'avis des services de la Navigation Aérienne.

- Les équipements et réseaux, notamment hydrauliques nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation de la zone.

La cote de calage du bas des panneaux photovoltaïques et le niveau fini de tout plancher bas créé ou aménagé, devront être supérieurs à :

- 75,4 m NGF en secteur VI NA.e1
- 75,3 m NGF en secteur VI NA.e2
- 73,1 m NGF en secteur VI NA.e3
- 70,0 m NGF en secteur VI NA.e4
- 69,1 m NGF en secteur VI NA.e5

Dans les secteurs VI NA.1.f :

Seuls les équipements nécessaires aux services d'intérêt collectif (transformateur EDF – canalisations....) sont admis.

Dans l'ensemble de la zone :

Les équipements et installations hydrauliques, y compris dans les marges de recul de l'autoroute A.54 sans pouvoir toutefois être situés à moins de 40 mètres de l'axe de l'autoroute.

ARTICLE VI NA.2 *Occupations et utilisations des sols interdites*

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations non autorisées à l'article VI NA.1.et notamment :

- L'exploitation extérieure d'unités de traitement de matériaux, gravats et déchets de toute nature sauf en secteur VI NA.d1 – VI NA.d2.
- Le stockage extérieur de matériels, matériaux, gravats, déchets sauf en secteur VI NA.d1 – VI NA.d2.
- Le stockage extérieur de véhicules à l'état d'épave.
- Les activités de camping, caravaning, ainsi que le stationnement isolé de caravanes ou véhicules aménagés.

SECTION II **CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE VI NA.3

Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques doivent être créés de manière à ne pas générer de dommages ou de difficultés pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant la circulation automobile et piétonne et l'utilisation du matériel de lutte contre l'incendie, ainsi que des véhicules des services publics.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles publiques ou privées, appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie publique doivent avoir une largeur de chaussée minimum de 6 m (six mètres), pour une largeur de plate-forme de 8,50 m (huit mètres cinquante).

Les voies en impasse sont à éviter et en tout état de cause devront comporter un dispositif de retournement d'une dimension minimum de 15 m X 15 m.

ARTICLE VI NA 4

Desserte par les réseaux

Eau potable

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

La défense extérieure contre l'incendie doit être assurée conformément à la réglementation.

Eaux usées

L'équipement doit être de type séparatif (séparation EU et EP).

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'eau usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation préalable du gestionnaire du réseau et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques

L'équipement doit être de type séparatif (séparation EU et EP)

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 l'autorité 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 de l'exploitant.

Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station service ou lavage, parc de stationnement, etc...) 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 de l'exploitant.

Les effluents rejetés ne peuvent avoir une température supérieure à 30°C (degré Celsius) au niveau du regard de branchement.

Eaux pluviales

L'équipement doit être de type séparatif (séparation EU et EP).

Les aménagements et constructions réalisés doivent être tels, qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs. En l'absence d'un réseau ou d'insuffisance du réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements de rétention des eaux pluviales sur la base minimum de 100 l/m² imperméabilisé avec un rejet au milieu limité à 7 l/seconde/ha imperméabilisé.

En secteur VI NA.e : les aménagements devront respecter les écoulements naturels et ne pas s'opposer à la libre expansion des eaux.

Electricité et télécommunications

Les alimentations en électricité et les télécommunications seront réalisées en souterrain.

Déchets et ordures

Il sera prévu un aménagement spécifique pour le stockage et la collecte des déchets et ordures.

ARTICLE VI NA 5

Caractéristiques des terrains

Dans le secteur VI NA.a: non réglementé.

Dans les secteurs VI NA.b1 – VI NA.b2 – VI NA.b3 – VI NA.c1 – VI NA.c2 – VI NA.d1 – VI NA.d2 :

Pour être constructible le terrain devra avoir une superficie minimum de 1 500 m².

Dans le secteur VI NA.e et VI NA.f :

Sans objet

ARTICLE VI NA 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indications graphiques, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 12 m (douze mètres) de l'alignement de la voie.

Les constructions techniques et (ou) annexes liées à l'activité ne sont pas soumises à cette marge de recul (transformateur EDF, local à ordures ou déchets etc...).

Aucun équipement aérien ou souterrain ne pourra être implanté à moins de 40 mètres de l'axe de l'autoroute A.54.

ARTICLE VI NA 7*Implantation des constructions
par rapport aux limites séparatives*

Les constructions ou installations si elles ne sont pas implantées en limite, doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

ARTICLE VI NA 8*Implantations des constructions
les unes par rapport aux autres, sur une même propriété*

non réglementée.

ARTICLE VI NA 9*Emprise au sol*

L'emprise au sol des constructions de toute nature, ne peut excéder 70 % de la surface du terrain.

ARTICLE VI NA 10*Hauteur des constructions*

La hauteur maximale des constructions et installations autorisées à l'article VI NA.1 est limitée à :

- 15 m (quinze mètres) en secteur VI NA.a.
- 15 m (quinze mètres) en secteurs VI NA.b1 – VI NA.b2
VI NA.b3.
- 18 m (dix huit mètres) en secteurs VI NA.c1 – VI NA.c2.
- 6 m (six mètres) pour les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable en secteur VI NA.e1 à VI NA.e5 .

En tout secteur ne sont pas soumises à ces hauteurs les constructions spéciales telles que pylônes de télécommunication, cheminées, réservoirs, silos, dont l'élévation résulte d'impératifs techniques qui pourront être admis sous réserve d'une analyse paysagère et d'une étude particulière relative aux servitudes d'utilité publique liées à la présence de la plate-forme aéroportuaire de NIMES-GARONS et de ses installations spécialisées, pouvant entraîner la réalisation d'un balisage de jour et de nuit de l'obstacle en cause ou toute autre préconisation.

ARTICLE VI NA 11*Aspect extérieur des constructions*

Les constructions et équipements intégrant une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE) et utilisant des énergies renouvelables (énergies solaires...) intégrées à la construction, seront privilégiés à l'intérieur de la zone.

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

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

Les travaux de terrassement devront se limiter au strict nécessaire.

Les enseignes devront s'insérer dans l'architecture des bâtiments et être composées avec ceux-ci.

Les matériaux :

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général.

Tout matériau doit être employé dans sa technologie et utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes).

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

Clôtures – haies :

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 m (deux mètres) de hauteur ;

Sauf si elles sont constituées par des constructions, les clôtures ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que les murs d'entrée, les piliers des portails et portillons et assurer la transparence hydraulique.

La hauteur des clôtures et les matériaux pourront être adaptés en cas d'obligations liées à une activité réglementée.

Les haies existantes ou à créer seront conservées ou plantées selon les prescriptions de l'étude paysagère.

ARTICLE VI NA 12*Stationnement des véhicules*

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements de dimensions minimum 2,50 X 5,00 m pour les véhicules légers.

Il est exigé :

▪ Pour les constructions à usage de bureaux :

Une surface de stationnement, y compris les circulations, au moins égale à 100 % de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction projetée sans que le nombre d'emplacements de stationnement puisse être inférieur à 1 (un) par emploi.

▪ Pour les établissements artisanaux ou industriels :

Une surface de stationnement, y compris les circulations, au moins égale à 40 % de la surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement projeté, à l'exclusion des surfaces de stockage, sans que le nombre d'emplacements de stationnement puisse être inférieur à 2 pour 3 emplois (deux pour trois emplois).

▪ Pour les établissements commerciaux :

Une surface de stationnement au moins égale à 150 % de la surface de vente.

▪ Pour l'hébergement hôtelier :

- Hôtel : 1 (une) place de stationnement par chambre.
- Restaurant : 1 (une place) de stationnement pour deux couverts.
- Hôtel-restaurant : 1 (une) place de stationnement par chambre +1 (une) place pour 4 couverts.

ARTICLE VI NA 13*Espaces libres et plantations*

Tout projet devra comporter au minimum 10 % de la surface du terrain traité en espace vert.

Les stationnements devront être plantés à raison d'un arbre de haute tige d'essence méditerranéenne pour quatre emplacements.

ARTICLE VI NA 14 *Possibilités maximales d'occupation des sols*

- ◇ Non réglementées pour :
 - les activités
 - les installations liées à la production d'énergies renouvelables.
- ◇ 40 m² de SHON pour l'habitat.
- ◇ Secteurs VI NA.d1 et VI NA.d2 : la SHON maximum autorisée est de 100 m² pour l'ensemble des secteurs.

ARTICLE VI NA 15 *Dépassement du Coefficient d'Occupation des Sols*

Sans objet.

TITRE IV . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES STRICTES

CHAPITRE I – ZONE NC

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger en raison de la valeur économique réservée à l'exploitation agricole des sols.

- oNC a : Zone à caractère pittoresque de la Petite Camargue.
- oNC b : Zone comprenant le plan d'eau d'Espeyran.
- oNC r : Zone d'isolement de l'industrie DEULEP.
- oNC z : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions de toute nature sauf celles visées à l'article NC 2.
- Les lotissements et toute division parcellaire en vue de la construction ainsi que les zones d'aménagement concerté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 77-663 du 19.07.1976, sauf celles visées à l'article NC 2.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme, sauf celles visées à l'article NC 2.
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, sont soumis à autorisation spéciale.
- Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.
- Les défrichements et abattages d'arbres, sauf s'ils présentent un caractère réel d'intérêt d'exploitation forestière et ne dénaturent pas le site en raison de leur situation ou de la topographie des lieux. Ils restent toutefois soumis à l'application du Code Forestier.

En particulier, dans les secteurs NC a et NC z :

- L'ouverture et l'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements de sols, l'assèchement des marais.
- La création de nouvelles infrastructures à fort impact paysager : routes, pistes.

En particulier, sur les terrains situés à l'Est de l'endiguement du Petit Rhône:

Tout mode d'utilisation des sols, y compris ceux prévus à l'article NC 2.

En particulier, dans le secteur NC r :

- Interdiction de construire toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités industrielles, tout établissement recevant du public et toute structure d'accueil de bateaux de plaisance.
- Stopper l'extension du port de plaisance, qui doit être limité à la zone déjà aménagée située exclusivement sur la rive droite du canal.
- Limitation de l'usage des locaux existants et terrains de façon à interdire tous rassemblements de personnes et concentration humaine. A cette fin seront interdits :

les stades, les écoles, les hôpitaux, les lieux de culte, les marchés, les foires, les terrains de camping et caravaning.

ARTICLE NC 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration, sauf s'il s'agit de clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aire de jeux et de sports, aire de stationnement et dépôts de plus de 10 véhicules, affouillement et exhaussement du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 m, sont soumis à autorisation (article R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.
- Les campings à la ferme et les aires naturelles de camping sont soumis à autorisation.
- En zone submersible réglementée du Petit Rhône, les constructions devant recevoir non occasionnellement des personnes devront être conformes aux spécifications de la servitude EL 2 définie en annexe.
- Dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Mas Girard, les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté préfectoral du 2 juillet 1984 : servitude AS 1.

Sont admis, dans les secteurs NC a et NC z :

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement liées à l'exploitation agricole (habitat de l'exploitant, des ouvriers agricoles) ainsi que des bâtiments agricoles (granges, remises, silos). Ces constructions doivent être groupées autour du siège de l'exploitation dans un rayon de 80 mètres.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants exclusivement liés à l'exploitation agricole, jusqu'à concurrence de 30% de leur emprise existant à la date de publication du P.O.S.

Sont admis, dans le secteur NC b :

- Les équipements et installations nécessaires au fonctionnement du plan d'eau.

Sont admis, dans le reste de la zone :

- Les constructions à usage d'habitations individuelles exclusivement liées à l'exploitation agricole, de 80 m² SHON minimum.
- L'aménagement et l'extension des bâtiments existants, jusqu'à concurrence de 30% de leur emprise existant à la date de publication du P.O.S.
- L'aménagement des constructions anciennes plus ou moins abandonnées ainsi que leur reconstruction partielle, sans aucune imposition de superficie minimale de terrain, à condition qu'il n'y ait aucune augmentation de surface ou de volume bâti et que la protection sanitaire soit assurée.
- Les annexes justifiées pour les bâtiments existants sous réserve d'implanter ces annexes en continuité directe du bâti existant et avec un maximum de 75 m² SHON.
- Les installations classées indispensables au fonctionnement de l'exploitation agricole en tant qu'unité économique, ou d'élevage d'animaux, à condition :
 - qu'il n'y ait aucune nuisance pour l'environnement extérieur aux exploitations (odeur, bruit, poussière).
 - qu'ils soient situés à plus de 500 mètres des limites des zones ND.
- Tous travaux nécessaires à la reconnaissance du sous-sol.

- Les carrières, gravières et ballastières à condition que leur mode d'exploitation et de remise en état, fixé par l'autorisation d'ouverture, permette la réutilisation des terrains pour l'agriculture.
- L'aménagement des bâtiments à usage industriel existant à la date de publication du P.O.S. ainsi que leur extension, dans une limite de 30 % de la SHON existante, y compris des logements de fonction s'ils n'existent pas.
- Les constructions correspondant au développement des activités hôtelières existantes à la date de publication du P.O.S., dans une limite de 100 % de la SHON existante.
- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.
- Les jardins familiaux, avec installations y afférentes.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 : ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Un passage aménagé peut être obtenu sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

Tout accès direct nouveau autre que ceux mentionnés aux plans de zonage, sur la RN 572 et sa déviation, les RD 14, RD 38 et RD 42, et l'avenue des Costières, est limité à un seul par propriété foncière, ou est interdit lorsque cette propriété est desservie par une autre voie.

Dans tous les cas, ces accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance de 50 mètres de part et d'autre de l'axe de l'accès à partir de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la partie carrossable de la voie.

ARTICLE NC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes lorsqu'elle existe. Dans le cas où cette conduite n'existe pas, l'alimentation par captage, forage, ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que l'état sanitaire de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurés.

2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : Toute construction ou installation doit être raccordée au public d'assainissement lorsqu'il existe. Dans le cas contraire, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacués conformément aux règlements en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, ou égouts pluviaux, est interdite.
- Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié.

3. ELECTRICITE – TELEPHONE

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

ARTICLE NC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, toute unité foncière doit présenter les caractéristiques de superficie suivantes :

- 5 hectares en secteurs NC a et NC z
- 1 hectare dans les autres cas

ARTICLE NC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies et cours d'eau, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

En bordure des voies publiques nationales ou départementales, les constructions doivent être édifiées à une distance en arrière de l'alignement déterminé, d'au moins 10 mètres, sans que cette distance puisse être inférieure à :

- 35 m de l'axe de la déviation de la RN 572 et de la bretelle d'accès placée en emplacement réservé n°1-4.
- 25 m de l'axe de la RN 572, de la RD 42 et de la RD 38.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions ne peuvent être édifiées à moins de 4 mètres de l'emprise de la voie actuelle ou prévue, et à une distance au moins égale à 10 mètres de l'axe de cette voie.

En particulier, par rapport aux digues du Rhône :

- 15 mètres par rapport au pied de digue actuel pour les stations de pompage.
- 15 mètres par rapport au pied de digue actuel pour les extensions des constructions en direction de la digue. Le Syndicat Intercommunal des Dignes du Rhône sera consulté en cas de projet.
- 100 mètres par rapport au pied de digue actuel côté plaine et entre digue et fleuve.

ARTICLE NC 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées soit en limite séparative, soit de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 4 mètres.

$L = 0$ ou $L \geq H / 2 \geq 4$ m.

ARTICLE NC 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

$L = 0$ ou $L \geq H \geq 5$ m.

ARTICLE NC 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée comme suit :

- 7 mètres à l'égout du toit et 9 mètres au faîtage de la couverture.
- 10 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage de la couverture, pour les constructions agricoles et les dépôts, situés hors du secteur NCa - zone à caractère pittoresque.
- Ces constructions agricoles et dépôts, situés en secteur NCa - zone à caractère pittoresque, peuvent avoir une hauteur supérieure à 9 mètres au faîtage, après étude et avis de l'Assistance Architecturale prévue pour cette zone.

En ce qui concerne les terrains situés au sud de la voie SNCF et se trouvant à l'intérieur du périmètre du Site Inscrit à l'Inventaire des Sites Pittoresques par arrêté du 15 octobre 1963, tout projet de construction, transformation ou modification des lieux doit être soumis à l'avis de la Commission Départementale des Sites.

ARTICLE NC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

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

ARTICLE NC 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NC 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions des articles L 130-1 et L 130-5 du Code de l'Urbanisme.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et entrepôts autorisés.

En particulier, en secteur NC z :

Les haies et l'aspect bocager devront être conservés.

De façon générale, le maintien de l'état actuel du site devra être assuré.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE NC 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Aucune construction à usage d'habitation, qu'il s'agisse d'extension ou de création, ne devra excéder 250 m² SHON.

ARTICLE NC 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE II – ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle à protéger de façon absolue, notamment en raison de la qualité des sites et des paysages.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- ND a : Zone de protection de la nature, totale, où doivent se développer librement la faune et la flore autour des étangs, des périmètres de protection immédiate ou renforcée d'équipements publics tels que les captages d'eau potable.
- ND s : Zone de protection et de fonctionnement de la station d'épuration.
- ND r : Zone à risque d'inondation, comprenant des terrains à vocation d'aménagements hydrauliques et d'espaces verts.
- ND z : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
- ND zr : ZNIEFF avec risque du fait de la présence d'un gazoduc.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les constructions de toute nature sauf celles de l'article ND 2.
- Les lotissements et toute division parcellaire en vue de la construction ainsi que les zones d'aménagement concerté.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n°77-663 du 19.07.1976.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière, les exhaussements et affouillements de sol, sauf en secteur ND r, ceux nécessaires à la réalisation des aménagements hydrauliques et d'espaces verts.
- Les défrichements et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés.
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping.
- Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.

ARTICLE ND 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.
- Nonobstant les dispositions de l'article ND 1 : l'aménagement et la restauration du château d'Espeyran, ainsi que son extension dans la limite de 10 % du volume bâti existant.

En particulier, en secteur ND r :

La réalisation d'aménagements hydrauliques et d'espaces verts.

En particulier, en secteur ND s :

Les installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 . ACCES – VOIRIE

Sans objet.

ARTICLE ND 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE ND 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE ND 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE ND 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE ND 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE ND 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les aménagements et extensions autorisés doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

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

Le site du château d'Espéran se trouve à la fois à l'intérieur du périmètre inscrit à l'Inventaire des Sites Pittoresques par arrêté en date du 15 octobre 1963, et du périmètre de protection de 500 mètres autour des monuments inscrits ou classés.

Dans ce cas, tout projet de construction, transformation ou modification des lieux, doit être soumis pour avis à la Commission Départementale des Sites et à l'Architecte des Bâtiments de France.

ARTICLE ND 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE ND 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant aux plans de zonage, sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

En particulier, en secteurs ND z et ND zr :

Les haies et l'aspect bocager devront être conservés.

De façon générale, le maintien de l'état actuel du site devra être assuré.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 . POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 15 . DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.