

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Révision n°1 du PLU	27/01/2021	30/09/2025	

Sommaire

I - Dispositions générales	5
Titre II - Dispositions relatives aux zones urbaines	27
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	29
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB	49
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC	61
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UE	81
Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UG	101
Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UP	113
Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone US	129
Titre III - Dispositions relatives aux zones à urbaniser	135
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone IAU	137
Chapitre II - Dispositions applicables à la zone IAUe	151
Chapitre III - Dispositions applicables à la zone IAUp	165
Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone IIAUe	175
Titre IV - Dispositions relatives à la zone agricole	179
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A	181
Titre V - Dispositions relatives à la zone naturelle	199
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N	201
Titre VI - Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement	211
Titre VII - Dispositions applicables aux zones d'aléa incendie de forêt	235

I - DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MANDUEL.

2 - PORTEE DU REGLEMENT DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 / Le règlement du PLU se substitue aux Règles Nationales d'Urbanisme définies au Chapitre 1^{er} du Titre 1^{er} - Règles applicables sur l'ensemble du territoire, de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception, conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, des articles suivants :

- **Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R. 111-24-1 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsqu'il contrevient à l'obligation de raccordement à un **réseau de chaleur ou de froid** prévue à l'article L. 712-3 du Code de l'énergie
- **Article R. 111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.
- **Article R. 111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

2/ S'ajoutent aux règles définies par le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- **Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations spécifiques en vigueur**, notamment en matière d'hygiène et de sécurité (dont le Règlement Sanitaire Départemental), de lutte contre les nuisances sonores, de risques naturels ou technologiques (dont la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), de patrimoine (dont le Code du Patrimoine et notamment son Livre V relatif à l'archéologie).
- **Les dispositions des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols**, portées en annexe 6.1 du PLU conformément à l'article L. 152-7 du Code de l'Urbanisme.

3 - AUTRES ELEMENTS PORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

En complément des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles et forestières, sont reportés aux documents graphiques du règlement du PLU, conformément aux articles R. 151-31 et R. 151-34-1° du Code de l'Urbanisme :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) définis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.**

Ce classement a pour effet d'interdire tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements et de soumettre toutes les coupes et abattages à autorisation préalable (selon le g de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme).

Des exceptions sont prévues par l'article R. 421-23-2 de ce même Code. Ne sont soumis au dépôt d'une demande d'autorisation préalable :

- l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- les coupes prévues dans un plan simple de gestion agréé, un règlement type de gestion approuvé ou un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé ;
- les coupes effectuées dans le cadre de l'aménagement d'une forêt relevant du régime forestier ;
- les coupes entrant dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral ;
- les coupes et abattages nécessaires à la mise en œuvre des obligations légales de débroussaillement prévues par le Titre III du Livre 1^{er} du Code forestier.

Nonobstant toutes dispositions contraires, le classement au titre de l'article L. 113-1 entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au Chapitre Ier du Titre IV du Livre III du Code forestier (voir définition du défrichement aux articles L. 341-1 à L. 341-2 du Code forestier).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement.

- **Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols :**

Il s'agit dans le cas présent :

- des zones d'aléa inondation définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de MANDUEL, approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014 et porté en annexe 6.1.3 du dossier de PLU ;
- des zones d'aléa inondation par débordement délimitées par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG, Août 2025 (Voir annexe 6.6.2) ;
- des zones d'aléa ruissellement délimitées par les études « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique », CEREG Août 2025 et « Projet Magna Porta - Zonage du ruissellement », PROGEO Environnement, Juillet 2025, portées en annexe 6.6.2 du dossier de PLU ;
- des zones d'aléa ruissellement non quantifiées issues de la base EXZECO ;
- des zones non aedificandi d'une largeur de 10 m de part et d'autre du haut de berges de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié ;

- des zones soumises à aléa incendie de forêt, portées à la connaissance de la commune par la DDTM le 11 octobre 2021 ; pour des raisons de lisibilité des documents graphiques du PLU, l'aléa incendie de forêt fait l'objet d'un plan spécifique 5.3 ;
- des périmètres de protection immédiate et rapprochée du puits ancien de Canabières tels que délimités par le rapport hydrogéologique de M. Philippe Crochet, en date du 23/05/2011 ;
- des périmètres de protection immédiate et rapprochée du captage des Vieilles Fontaines tels que délimités par le rapport hydrogéologique de M. Philippe Crochet, en date du 23/05/2011 ;
- des bandes de servitude SUP1 délimitées par l'arrêté préfectoral n°20-046-DREAL en date du 22 janvier 2020 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques de part et d'autre des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de MANDUEL. Dans ces bandes, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet, rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du Code de l'environnement.
- des secteurs soumis aux prescriptions d'isolement acoustique édictées en applicable de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement de part et d'autre de la RD 999 et des lignes SNCF traversant le territoire communal.
- du périmètre sanitaire de 100 m autour de l'emprise de l'actuelle station de traitement des eaux usées et de l'emprise de la future station prévue par Nîmes Métropole en limite Nord de la commune.
- des servitudes de restriction d'usage suite à la pollution des sols du site pyrotechnique secteur des Sergentes prescrites par arrêté préfectoral n°00.010 N du 20 janvier 2000

Il est en outre indiqué aux documents graphiques du PLU que le territoire communal est dans son intégralité soumis à un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (Voir l'annexe 6.4.3 du dossier de PLU).

- **Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général** (article R. 151-34-4° du Code de l'Urbanisme), **aux voies publiques** (article R. 151-48-2°) et **aux ouvrages publics** (article R.151-50-1° du Code de l'Urbanisme).
- **Les voies le long desquelles doit être préservée ou développée la diversité commerciale** notamment à travers les commerces de détail et de proximité (article R. 151-37-4° du Code de l'Urbanisme).
- **En zones urbaines et à urbaniser, les secteurs dits de mixité sociale** où, en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements, en précisant ce pourcentage et les catégories prévues (article R. 151-38-3° du Code de l'Urbanisme).
- **Les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation**, en application de l'article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme.
- **Les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques**, soumis à des dispositions visant à leur maintien ou à leur remise en état (article R. 151-43-4° du Code de l'Urbanisme).
- **Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme**, pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable, dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et qui font l'objet de prescriptions nécessaires à leur préservation (article R. 151-43-5° du Code de l'Urbanisme).

- Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable, dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir et qui font l'objet de prescriptions nécessaires à leur préservation (article R. 151-41-3° du Code de l'Urbanisme).
- En zone agricole, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve des dispositions de l'article L. 151-11-1-2° du Code de l'Urbanisme (article R. 151-35 du Code de l'urbanisme).

4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3-1° du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Dérogations

Conformément à l'article L.152-3-2° du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6-6 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant de la commune de MANDUEL, les cas de dérogation possibles sont les suivant :

En application de l'article L. 152-4, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du Titre II du Livre VI du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L. 152-5-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser.

En application de l'article L. 152-5-2 du Code de l'Urbanisme, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction.

En application de l'article L. 152-6-1 du Code de l'Urbanisme, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

En application de l'article L. 152-6-2 du Code de l'Urbanisme, les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

La notion de friche est définie par l'article L. 111-26 comme tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

En application de l'article L. 152-6-5 du Code de l'Urbanisme, en tenant compte de la nature et de la zone d'implantation du projet, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme peut, à l'occasion de la délivrance d'une telle autorisation, autoriser le changement de destination d'un bâtiment ayant une destination autre que d'habitation en bâtiment à destination principale d'habitation, en dérogeant aux règles relatives aux destinations fixées par le plan local d'urbanisme. La dérogation s'applique également aux travaux ou aux constructions d'extension ou de surélévation faisant l'objet de l'autorisation d'urbanisme. La dérogation peut être refusée au regard des risques de nuisances pour les futurs occupants, de l'insuffisante accessibilité du bâtiment par des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile et des conséquences du projet sur la démographie scolaire au regard des écoles existantes ou en construction ou sur les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle. Le refus est motivé.

Lorsqu'elle souhaite accorder cette dérogation l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'avis conforme de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme ou de document en tenant lieu. Un avis défavorable ne peut être rendu qu'au regard des critères mentionnés ci-avant.

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières du plan local d'urbanisme, en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées mentionnés à l'article L. 151-13 du Code de l'Urbanisme, [L. 151-13](#), les changements de destination autorisés en application du présent article sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers en zone agricole et à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle.

Pour le changement de destination des bâtiments à destination d'exploitation agricole et forestière, la dérogation ne peut être autorisée que lorsqu'il est démontré que lesdits bâtiments ont cessé d'être utilisés pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans.

3 - Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le PLU sur la zone où il est situé, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4 - Reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démolie, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Cette reconstruction devra le cas échéant respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de MANDUEL (Annexe 6.1.3 - PPRI) en zone inondables par débordement, les dispositions du Titre VI du règlement en zone inondable par ruissellement et les dispositions du Titre VII du règlement en zone d'aléa feu de forêt.

5 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Conformément à l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cette reconstruction devra le cas échéant respecter le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de MANDUEL (Annexe 6.1.3 - PPRI) en zone inondables par débordement, les dispositions du Titre VI du règlement en zone inondable par ruissellement et les dispositions du Titre VII du règlement en zone d'aléa feu de forêt.

6 - Divisions de terrain

Les divisions de terrain ne peuvent aboutir à créer des situations de non-conformité de la ou des constructions existantes au regard des règles du PLU applicables à la parcelle sur laquelle elles sont situées, concernant notamment l'implantation et l'emprise au sol des constructions, le pourcentage d'espaces de pleine terre plantés et les obligations de stationnement.

7 - Création ou renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées ci-avant ne sont pas réunies.

5 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1 - Risque Inondation par débordement

La prise en compte du risque inondation par débordement est fondée :

- sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de MANDUEL approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014, valant servitude d'utilité publique et porté en annexe 6.1.3 du dossier de PLU.
- sur l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG, Août 2025 portée en annexe 6.6.2., concernant le risque lié au débordement du grand fossé.

2 - Risque inondation par ruissellement

La prise en compte du risque inondation par ruissellement est fondée :

- sur l'étude «Zonage des ruissellements - Etude hydraulique », CEREG Août 2025 ;
- sur l'étude «Projet Magna Porta— Zonage du ruissellement », PROGEO Environnement, Juillet 2025, portées en annexe 6.6.2 du dossier de PLU ;
- sur le zonage EXZECO pour les zones n'ayant pas fait l'objet d'une modélisation hydraulique.

Le règlement applicable aux zones inondables par ruissellement est porté au Titre VI du présent règlement.

3 - Risque « érosion des berges »

La prise en compte du risque « érosion des berges » vient se superposer à la prise en compte de l'aléa débordement de cours d'eau et de l'aléa ruissellement.

Dans une bande de 10 m de part et d'autre du haut des berges de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié (zones non aedificandi reportées au plan de zonage du PLU) sont interdites :

- toute construction nouvelle et extension de construction existante ;
- toute clôture non transparente aux écoulements, c'est-à-dire toute clôture autre les clôtures végétales et les clôtures en grillage à mailles rigides de 5 cm de côté minimum.

4 - Risque feu de forêt / Obligations Légales de Débroussaillement

Le Porter A Connaissance du risque incendie de forêt transmis par la Préfète du Gard à la commune de MANDUEL le 11 octobre 2021 est porté en annexe 6.6.1 du dossier de PLU ; les dispositions applicables en fonction du niveau d'aléa sont rappelées au Titre VII du présent règlement.

Pour rappel, toute construction, toute opération d'aménagement doit respecter les dispositions du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard porté en annexe 6.6.1 du dossier de PLU.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire. Conformément à l'article R. 151-53-13° du Code de l'Urbanisme, une annexe 6.5 est portée au dossier de PLU délimitant les périmètres des secteurs concernés par les obligations de débroussaillement ou de maintien en état débroussaillé résultant des dispositions du Titre III du Livre Ier du Code forestier.

5 - Risque sismique

L'intégralité du territoire de MANDUEL est classée en zone de sismicité faible (2) par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Le risque sismique fait l'objet d'une annexe spécifique 6.6.3 au dossier de PLU.

6 - Risque retrait-gonflement des argiles

La commune de MANDUEL est classée en totalité en zone d'exposition moyenne au risque retrait / gonflement des argiles ; les constructions devront prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en annexe 6.6.4 au dossier de PLU.

7 - Risque radon

La commune de MANDUEL est classée en catégorie 1 (sur 3) par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (voir annexe 6.6.5).

8 - Risque plomb

L'ensemble du département du Gard est déclaré zone à risque d'exposition au plomb (Voir annexe 6.4).

6 - OUVRAGES NaTran (ex GRT GAZ)

Le territoire de la commune de MANDUEL est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression, exploités par la société NaTran / ex GRT Gaz :

- Canalisation traversant la commune : cet ouvrage impacte le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effet (I1) :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN ()
Antenne de Comps	67,7	200

PMS : Pression Maximale en service

DN : Diamètre nominal

- Canalisation ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effet atteignent cette dernière : cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effet (I1) :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN ()
Artère du Midi	80	800

PMS : Pression Maximale en service

DN : Diamètre nominal

Servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage I3

Est associée à la canalisation « Antenne de Comps » DN 200, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 6 mètres de largeur totale (2 mètres à gauche et 4 mètres à droite de l'axe de la canalisation en allant de Bellegarde vers Jonquières).

Dans cette bande de terrain également appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », NaTran / ex GRTGaz est autorisé :

- à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection ;
- à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un m² de surface nécessaires à leur fonctionnement ;
- à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages, et élagage des arbres et arbustes nécessités par l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;
- à accéder en tout temps en particulier pour effectuer les travaux d'entretien, de surveillance et de réparation.

Dans cette bande, les principales obligations incombant aux propriétaires sont :

- de ne pas édifier de construction en dur dans la bande de servitudes fortes ;
- de ne procéder à aucune plantation d'arbres ou d'arbustes ;
- de ne procéder à aucune modification du profil de terrain (ni affouillement, ni exhaussement)
- s'abstenir de tout acte de nature à nuire au bon fonctionnement, à l'entretien et à la conservation de l'ouvrage ;
- de ne pas effectuer de travaux de quelque nature que ce soit, y compris des travaux agricoles (ex : sous-solage, drainage) sans autorisation préalable ;
- dénoncer en cas de vente, de cession, d'échange de parcelles au nouvel ayant droit l'existence de la servitude dont elle est grevée.

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

Servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation

Par arrêté préfectoral n°20-046-DREAL en date du 22 janvier 2020 ont été instituées les servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de MANDUEL en application de l'article L. 555-16 du Code de l'environnement.

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (m)	Implantation	Distance SUP (en m de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Antenne de Comps	67,7	200	2 870	Enterrée	60	5	5
Artère du Midi	80	800	0	Enterrée	395	5	5

Distances SUP : Distances en m de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.

PMS : Pression Maximale de Service de la canalisation

DN : Diamètre Nominal de la canalisation

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

- **SUP1 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R. 555-10-1 du Code de l'Environnement**

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur. Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du Code de l'Urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné, avec l'étude de danger fournie par le gestionnaire de la canalisation.

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de la compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur ; cet avis peut être favorable sous réserve de la réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire. En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du Code de l'environnement, sera requis.

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

La servitude SUP1 est reportée au document graphique du règlement du PLU.

- **SUP2 correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1 du Code de l'Environnement**

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

- **SUP3 correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R. 555-10-1 du Code de l'Environnement.**

Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissement recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

Guichet unique des travaux

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

Tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doit consulter le guichet unique des réseaux (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

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

Conformément à l'article R. 554-26 du Code de l'environnement, lorsque le nom de NaTran est indiqué en réponse à la consultation du guichet unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que NaTran n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

7 - OUVRAGES RTE, LIGNES HAUTE TENSION ET POSTES DE TRANSFORMATION

Les règles relatives à l'implantation, la hauteur, aux clôtures, à l'aspect extérieur, aux obligations de stationnement, à l'emprise au sol, aux performances énergétiques et environnementales des constructions, aux conditions de desserte et accès, aux espaces libres et plantations ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique et reportés au plan des servitudes d'utilité publique, ni aux ouvrages nécessaires à leur exploitation et à leur fonctionnement.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences fonctionnelles ou/ou techniques ainsi que les exhaussements et affouillements de sol pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages sont autorisés.

8 - PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

1 - Infrastructures de transport terrestre

6 infrastructures de transport terrestre font l'objet d'un classement sonore ; il s'agit :

- concernant le réseau routier (Arrêté n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard) :
 - de la RD 999 classée en catégorie 2 ou 3 dans la traversée de la commune de MANDUEL.
- concernant le réseau ferré (Arrêté n°30-2023-10-18-00002 du 18 octobre 2023 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau ferré du Gard) :
 - de la ligne 800390 / CNMR-1 classée en catégorie 3,
 - de la ligne 810000 classée en catégories 3 et 2,
 - de la ligne 810301 / CNMR-2 classée en catégorie 2,
 - de la ligne 834000/ CNM-1 et CNM-2 classée en catégorie 2,
 - de la ligne 834310 classée en catégorie 4,dans la traversée du territoire de MANDUEL.

Dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de ces infrastructures (largeur indiquée au tableau ci-après), les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur à la date de dépôt de demande de l'autorisation d'urbanisme.

Catégorie	1	2	3	4	5
Largeur du secteur de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée	300 m	250 m	100 m	30 m	10 m

Les secteurs de nuisances sonores ainsi délimités sont reportés au document graphique du règlement du PLU ; une annexe spécifique 6.3 est portée au dossier de PLU.

2 - Activités

Hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités doivent satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, intégrées au Code de la santé publique (articles R. 1336-1 à R. 1336-16), au Code de l'Environnement (R. 571-

25 à R. 571-31-6), au décret du 31 Août 2006 ainsi qu'à l'arrêté préfectoral n°2008-193-7 du 11 Juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

Il convient de noter que cet arrêté préfectoral (article 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

9 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé que la prise en compte du patrimoine archéologique relève du Code du Patrimoine (Livre V) et du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, dont l'article 1, Chapitre 1^{er} prévoit que :

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

L'article R. 523-1 du Code du Patrimoine stipule que : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».*

L'article R. 523-4 du même code précise que le Service Régional de l'Archéologie doit obligatoirement être consulté pour :

- la réalisation de Zones d'Aménagement Concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine à savoir : les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ; les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ; les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ; les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9.

Le Préfet de Région a par ailleurs la possibilité de demander transmission de tout dossier d'aménagement échappant à ce dispositif (article 6 du décret du 3 juin 2004).

Tout aménageur peut quant à lui saisir le Préfet de Région en amont du dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme afin de connaître son éventuelle intention de prescrire une opération d'archéologie préventive puis, le cas échéant, lui demander la réalisation anticipée de cette opération (articles 10 et 12 du décret du 3 juin 2004).

Dans le cas où le Préfet de Région a édicté des prescriptions d'archéologie préventive sur un dossier d'aménagement (diagnostic archéologique et/ou fouilles préventives), les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions (article 17 du décret du 3 juin 2004, article L. 425-11 du Code de l'Urbanisme et article L. 512-29 du Code de l'Environnement).

Enfin, il convient de rappeler que toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès du Maire de la commune, conformément à l'article L. 531-14 du Code du patrimoine ; ce dernier doit ensuite en informer le Service Régionale de l'Archéologie.

10 - PERFORMANCES ENVIRONNEMENTALES ET ENERGÉTIQUES

En application de l'article L. 111-16 du Code de l'Urbanisme, « *Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement.*

Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret »

En application de l'article R. 111-23 du Code de l'Urbanisme, les dispositifs, matériaux ou procédés visés par l'article L. 111-16 sont les suivants :

« 1° Les bois, végétaux et matériaux biosourcés utilisés en façade ou en toiture ;

2° Les systèmes de production d'énergie à partir de sources renouvelables, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée. Un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme précise les critères d'appréciation des besoins de consommation précités.

3° Les équipements de récupération des eaux de pluie, lorsqu'ils correspondent aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernée ;

4° Les pompes à chaleur ;

5° Les brise-soleils. »

En application de l'article L. 111-17 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions de l'article L. 111-16 ne sont pas applicables :

1° Aux abords des monuments historiques définis au titre II du livre VI du code du patrimoine, dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable créé en application du titre III du même livre VI, dans un site inscrit ou classé en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement, à l'intérieur du cœur d'un parc national délimité en application de l'article L. 331-2 du même code, ni aux travaux portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques ou sur un immeuble protégé, en application des articles L. 151-18 et L. 151-19 du présent code ;

2° Dans des périmètres délimités, après avis de l'architecte des Bâtiments de France, par délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, motivée par la protection du patrimoine bâti ou non bâti, des paysages ou des perspectives monumentales et urbaines.

11 - LEXIQUE

Accès

L'accès d'un terrain correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée par lequel les véhicules pénètrent sur la parcelle ou l'unité foncière.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente.

Adossement :

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le domaine privé.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur défini par l'emplacement réservé porté au plan de zonage.

Annexe *

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

Parmi les constructions annexes, on citera les garages, abris de jardins, locaux techniques, cuisines d'été. Les piscines ne sont pas comptées comme des constructions annexes.

Bâtiment *

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination ou sous-destination

Le changement de destination ou sous-destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. La transformation d'un local d'artisanat ou de commerce en logement ou inversement constitue un changement de destination.

En application de l'article R. 421-17 b) du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme est soumis à déclaration préalable, voire à permis de construire en cas de modification de la structure porteuse et / ou de la façade de la construction. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Construction*

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Une piscine est assimilée à une construction.

Construction existante*

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

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique ou un porche ne constituent pas des constructions contigües.

Destinations et sous-destinations (articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme).

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Lieux de culte
	Autres équipements recevant du public
	Industrie
	Entrepôt
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition
	Cuisine dédiée à la vente en ligne

Les définitions des destinations et sous destinations telles que figurant à l'arrêté du 10 novembre 2016, modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 et par l'arrêté du 22 mars 2023, sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme

Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
Restauration	Constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux, et accessoirement la présentation de biens.
Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

Lieux de culte	Constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
Bureau	Constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.
Cuisine dédiée à la vente en ligne	Constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Egout du toit

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol des constructions*

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

Espaces imperméabilisés

Sont définis comme espaces ou surfaces imperméabilisés l'ensemble des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol et génèrent donc des effets de ruissellement : surfaces bâties génératrices d'emprise au sol, terrasses imperméables, aires de stationnement et voies d'accès imperméabilisées (goudronnées ou cimentées par exemple).

Espaces non imperméabilisés

Sont définis comme espaces ou surfaces non imperméabilisés l'ensemble des surfaces qui permettent l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol : espaces de pleine terre, espaces végétalisés, espaces de graviers, dalles végétales.....

Extension*

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

Façade*

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

Faîte

Le faîte est la ligne de jonction supérieure de pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, la limite supérieure d'une toiture. La cote du faîte est une des cotes de référence retenue pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

Gabarit*

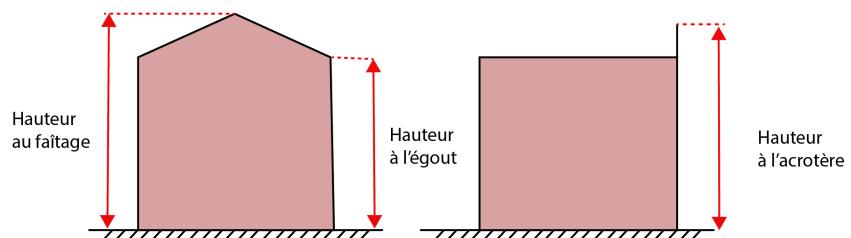
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur *

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- au faîte de la construction,
- ou au sommet de l'acrotère dans le cas de toitures terrasses ou de terrasses en attique.



Les installations techniques (telles que antennes, paraboles, cheminées, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies, à la climatisation ou à la sécurité....) sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites sur voies et emprises publiques

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette et de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et les espaces ouverts au public : voies et emprises de statut public telles que les rues, les places, les jardins publics et squares ; voies de statut privé qui desservent le terrain ou servitude de passage qui en tient lieu.

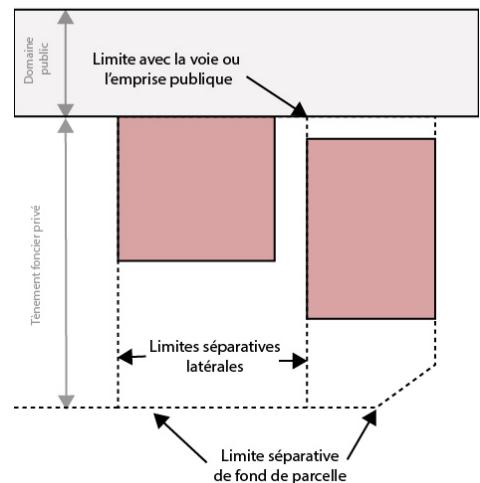
Limites séparatives *

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constituées d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus.

Deux types de limites peuvent être distinguées : les limites latérales et les limites de fond de terrain :

- Les limites séparatives latérales sont les limites séparant deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou d'un même espace public et qui ont un contact en un point avec cette voie ou cet espace ;
- La limite séparative de fond de fond de parcelle est la limite du terrain opposée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et qui n'a pas de point de contact avec cette voie ou cet espace.

Pour les terrains de forme quadrilatère, il y a une seule limite séparative de fond de parcelle ; pour les terrains de forme triangulaire, il n'y a pas de limite de fond de parcelle ; dans les autres cas, les limites de fond de parcelles correspondent à l'ensemble des limites opposées à la voie ou à l'emprise publique et n'ayant pas de point de contact avec celle-ci.



Opération d'aménagement d'ensemble

Une opération d'aménagement d'ensemble permet d'assurer une urbanisation cohérente d'un secteur par la création de voies et d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au titre du Code de l'Urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- Les lotissements soumis à permis d'aménager
- Les opérations de plusieurs constructions soumises à permis de construire valant division.

Ruine

En référence à l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, une ruine est définie comme un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ; il n'existe pas de définition positive de la ruine, mais la jurisprudence en donne plusieurs acceptations (construction qui a conservé une partie au moins de ses murs ou de sa toiture).

Surface de plancher

Selon l'article R. 111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, mesurées au nu intérieur des murs de façade de la construction et après déduction :

1. des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2. des vides et trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
3. des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
4. des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
5. des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
6. des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7. des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8. d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, telle qu'elle résulte le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière*

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, un même groupe de copropriétaires ou une même indivision, voire exploitées par un même exploitant agricole.

Voies et emprises publiques*

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation publique et recouvrent tous les types de voie, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonction (voies piétonnes, cyclistes, automobiles, routes ou chemins)

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Vulnérabilité

Conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures ...)

Changement de destination et augmentation de la vulnérabilité

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque.

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

A noter qu'au regard de la vulnérabilité, un hôtel est comparable à l'habitation.

Bien que ne changeant pas de catégorie, la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

* Définitions issues du lexique national d'urbanisme

II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine dense correspondant au centre ancien et aux faubourgs de MANDUEL où les constructions sont majoritairement implantées en ordre continu à l'alignement des voies et emprises publiques.

Servitudes d'utilité publique concernant la zone UA

- PM1 : Plan de Prévention du Risque Inondation de MANDUEL approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits (Borne millaire d'Antonin-de-Pieux classée par arrêté du 5 juin 1973 ; Eglise paroissiale inscrite par arrêté du 25 octobre 2016).
- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (artère souterraine interurbaine de télécommunications F006-2 Tarascon-Nîmes - Arrêté ministériel n°5945 du 25 octobre 1989).

Risques concernant tout ou partie de la zone UA

- Aléa inondation par débordement délimité par le PPRI de MANDUEL (Voir Annexe 6.1.3).
- Aléa inondation par débordement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2).
- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).
- Risque érosion de berges : bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre du chevelu hydrographique.

Prescriptions particulières

- Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Désignation	Références cadastrales
A - Mairie	AB 309
C - Façade Etablissement Granier	AB 693
D - Château de Nogaret	AB506 et AB 848

- Eléments végétaux et paysagers à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Désignation	Références cadastrales
Alignement de platanes Avenue Pierre Mendes France	
Alignement de platanes Arènes	AB215, AB 214, AE33
Haie en limite du secteur UP3	AB220, AB224
Platanes Cours Jean Jaurès	
Alignement de platanes Rue de Bouillargues	
Platanes de la cour d'école Nicolas Dourieu	AB31

- Emplacements réservés

N°	Libellé
3C	Elargissement de voies (sécurisation de carrefour) et programme mixte de logements
10C	Elargissement de voies (sécurisation de carrefour)

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Interdiction et limitation de certains usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Sur l'ensemble de la zone UA

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions et le changement de destination d'une construction existante, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation / Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone UA :

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques au sol.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions en zone UA :

- Les constructions à destination d'artisanat à condition qu'elles correspondent à une activité en lien avec la vie urbaine (petit artisanat, artisanat d'art) et qu'elles ne génèrent ni risques, ni nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant du régime de la déclaration ou de l'enregistrement sous réserve des conditions suivantes :
 - ces installations doivent correspondre à une activité de proximité, liée à la vie urbaine ;
 - ces installations ne doivent générer ni risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ni nuisances pour le voisinage, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à la suppression des nuisances aient été prises ;
 - ces installations doivent être compatibles avec les infrastructures existantes (réseaux, accès et desserte) ;
 - leur aspect extérieur doit être compatible avec l'environnement bâti.
- L'extension des installations classées existantes sous réserve que cette extension n'ait pas pour effet d'aggraver les risques et nuisances et soient compatibles avec les infrastructures existantes (réseaux, accès et desserte) et avec l'environnement bâti.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

2/ Zone d'aléa inondation par débordement

En zone UA classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 4 avril 2014 ou par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025, reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique porté en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

3/ Zone d'aléa ruissellement

En zone UA classée en zone d'aléa ruissellement reportée au règlement graphique du PLU viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI ci-après.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

4/ Zone non aedificandi de bord de cours d'eau

Toute construction, installation et clôture en dur sont interdites dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitées de part et d'autre du haut des berges du chevelu hydrographique et reportées au règlement graphique du PLU.

Seules sont autorisées les clôtures transparentes aux écoulements (clôtures grillagées à grosses mailles de 5 cm x 5 cm maximum, à l'exclusion de tout muret).

5/ Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 (voir Annexe 6.6.3) ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

6/ Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

7/ Patrimoine bâti, à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

- Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition du bâtiment est interdite.
- Les travaux et les éventuelles extensions doivent :
 - o respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial, quand bien même celles-ci ne répondent pas aux dispositions du règlement de la zone UA : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille des ouvertures, matériaux des menuiseries... ;
 - o respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables ;
 - o recourir à des matériaux et techniques de mise en œuvre permettant de conserver, voire de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâtiment ;
 - o le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
 - o le cas échéant, assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment, sur l'unité foncière du dit bâtiment.

8/ Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les arbres doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique ; dans ce cas, ils seront remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

1/ Autour du Cours Jean Jaurès est délimité au règlement graphique du PLU en application de l'article R. 151-37-4° du Code de l'Urbanisme, un linéaire de préservation de la diversité commerciale sur lequel est interdite en rez-de-chaussée des constructions, en cas de changement de destination, toute autre destination que :

- les commerces et activités de service autorisées au I.1 à savoir : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés au I.1.

2/ Toute opération de 3 ou plus de 3 nouveaux logements (par construction neuve, changement de destination ou extension) devra obligatoirement comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux tels que définis par l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (arrondis à l'entier supérieur).

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Non règlementée

B - Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions nouvelles et surélévations de constructions existantes, comptée à partir du terrain naturel avant travaux, est fixée à :

- 10,00 mètres à l'égout de la couverture,
- 13,00 mètres au faîte.

En cas d'extension d'une construction ayant une hauteur supérieure à 10,00 mètres à l'égout et/ou 13,00 mètres au faîte, l'extension pourra atteindre la hauteur initiale de la construction.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, les antennes, les machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Principe général

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux voies privées ; dans ce cas, la limite effective de la voie privée est prise comme alignement.

2/ Possibilité d'implantation en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques

L'implantation en retrait de l'alignement est autorisée dans les cas suivants :

- Le bâtiment projeté s'inscrit en continuité d'un bâtiment existant sur le même fond ou sur le fond voisin, implanté en retrait de l'alignement et forme avec celui-ci une unité architecturale cohérente (volumes sensiblement identiques, matériaux similaires) ;
- Le projet porte sur l'extension ou la surélévation d'un bâtiment déjà implanté en retrait de l'alignement, sous réserve de ne pas augmenter ce retrait ;
- L'implantation de la construction en retrait de l'alignement permet de préserver un élément présentant un intérêt architectural (mur ou muret de pierres) ou paysager (haie ou arbre de grande hauteur).
- Pour des raisons de sécurité (visibilité pour les usagers de la voie...)

En cas d'implantation en retrait de l'alignement, il pourra être imposé la réalisation, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, d'une clôture conforme aux dispositions relatives aux clôtures ci-après et le cas échéant au règlement opposable en zone inondable (voir Annexe 6.1.3 et Titre VI du présent règlement).

3/ Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées et des voies privées.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

1/ Principe général

Les constructions doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives latérales ; en cas d'implantation en retrait d'une des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($H/2$, minimum 3,00 m).

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative correspondant à la limite entre la zone UA et la zone UC est de 3,00 m.

2/ Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger au principe général d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier le choix d'implantation.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives. Les équipements techniques (pompes) doivent être soit enterrés, soit intégrés au corps du bâtiment principal ou dans un bâtiment annexe, de façon à limiter les nuisances sonores pour le voisinage.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Patrimoine bâti, à protéger, à conserver voire à restaurer dans le respect de son aspect initial en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition de la construction est interdite.
- Les travaux et les éventuelles extensions doivent :
 - o respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial, quand bien même celles-ci ne respectent pas celles autorisées par le règlement de la zone UA : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille des ouvertures, matériaux des menuiseries... ;
 - o respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables ;
 - o recourir à des matériaux et techniques de mise en œuvre permettant de conserver, voire de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâtiment ;
 - o le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
 - o le cas échéant, assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment sur l'emprise parcellaire du dit bâtiment.

B - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Travaux de réhabilitation, restauration de constructions

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments de modénatures et de décoration existants (corniches, trompe-l'œil, décors peints, chaines d'angles, bandeaux, soubassements ...) seront conservés voire restaurés. Les éléments parasites en façade (anciennes consoles EDF, câbles et conduits de fumée sans plus d'utilité, anciennes descentes pluviales,...) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement de façade.

Les éléments architecturaux remarquables seront conservés, voire restaurés : encadrements de baies en pierre de taille, arcs en pierre des remises, piliers encadrant les portails, portes cochères...

Les menuiseries (portes, portails, fenêtres) et ferronneries anciennes (garde-corps des balcons, grilles de protection ...) en bon état seront conservées.

Les menuiseries en trop mauvais état pour être conservées seront remplacées par des menuiseries de mêmes dimensions ; l'obturation partielle des ouvertures existantes lors du remplacement des menuiseries est interdite.

Les ferronneries en trop mauvais état pour être conservées seront remplacées par de nouvelles ferronneries sur le modèle des gardes corps et des grilles traditionnels, en barreaudages métalliques, éventuellement ouvrages, peints dans une teinte sombre ; les balustres sont interdites.

Les ouvertures nouvelles éventuelles devront respecter l'ordonnancement (organisation en travées) et les proportions (plus hautes que larges) des ouvertures traditionnelles.

Façades

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, parpaings) sont interdits.

Les façades doivent être :

- soit en pierres apparentes, avec joints minces arasés à fleur de pierre (pas de joints creusés ni en surépaisseur) et du même ton que les pierres composant la façade ;
- soit enduites avec un enduit de granulométrie fine dans le respect du nuancier communal. Les enduits écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits ; les enduits au ciment ou plastiques, qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs, sont également interdits.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades, y compris en auvents, brise-soleil et pergolas.

Ouvertures

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement des façades anciennes, avec une organisation en travées ; les ouvertures seront à dominante verticale (plus hautes que larges), voire carrées au dernier niveau.

Les menuiseries et volets devront respecter les teintes du nuancier communal ; les menuiseries d'une même construction (y compris les portails des remises ou des garages) devront obligatoirement respecter une unité de couleur.

Les volets roulants ne sont autorisés que sous réserve que le bloc ou le coffre du volet ne fasse pas saillie par rapport à la façade.

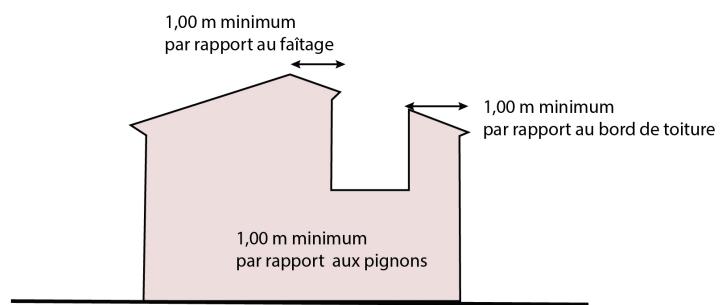
Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles de terre cuite rondes canal de teinte ocre clair ; les tuiles de couleur rouge vif ou paille clair sont interdites.

La pente des toitures sera comprise entre 25° et 32°. Les bas de versant seront traités en génoise traditionnelle d'au moins un rang de tuiles, à l'exception des rives basses dotées d'un chéneau encaissé.

Les toits terrasses sont interdits.

Les terrasses en décaissé de toitures, communément appelées « terrasses tropéziennes » sont autorisées sous réserve que leur surface n'excède par $\frac{1}{4}$ de la surface du pan de toiture et qu'elles respectent un recul d'un mètre au moins par rapport au bord de toiture, au faîte et aux pignons.



Les panneaux solaires et photovoltaïques sont uniquement autorisés en toiture sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et à condition :

- d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite ;
- de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égal à la longueur d'une tuile.

Ferronneries

Les garde-corps des balcons et les grilles de protection des ouvertures seront réalisés sur le modèle des gardes corps et des grilles traditionnels, en barreaudages métalliques, éventuellement ouvrages, peints dans une teinte sombre ; les balustres sont interdites.

Zinguerie et conduits

Les descentes d'eaux pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées pour minimiser le nombre de descentes en façade ; elles seront implantées de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement de la façade et à ne pas porter atteinte aux éventuels éléments de décors.

Les conduits de fumée et de ventilation seront intégrés au volume de la construction ; leur pose en façade est interdite.

Paraboles, climatiseurs, compteurs ...

Les climatiseurs et blocs externes de pompes à chaleur seront prioritairement installés en combles ou sur une des façades non visibles depuis la voie ou l'espace public proche.

A défaut et sur justification, ils pourront être :

- encastrés dans une niche dans le mur de façade donnant sur la voie ou l'espace public et masqués par une grille, un volet ou un cache peints dans la même teinte que la façade ou que les menuiseries du bâtiment ;
- posés en partie basse ou en imposte d'une ouverture et maqués par un cache ou une grille de même teinte que les menuiseries de l'ouverture concernée ;
- posés sur un balcon et masqués par un cache ou une grille de même teinte que la ferronnerie du balcon ou que les menuiseries du bâtiment.

Ce n'est qu'à titre exceptionnel et en l'absence de toute autre solution précédemment évoquée que la pose sur console en surplomb de la voie ou de l'emprise publique pourra être autorisée, à condition que l'installation ne constitue pas un obstacle ou une gêne à la circulation des piétons et des véhicules, qu'elle présente un habillage assurant sa bonne intégration à l'environnement bâti et que l'écoulement des condensas ne se fasse pas sur la voie ou l'espace public.

La pose de paraboles et antennes en façade ou sur balcon donnant sur la rue ou l'espace public est interdite ; elles doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades donnant sur la voie ou l'espace public ou sur l'une des façades non directement visibles depuis la voie ou l'espace public proche.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans la façade de la construction ou dans le muret de clôture le cas échéant ; les coffrets techniques doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés.

La pose de boites aux lettres en saillie sur la voie ou l'espace public est interdite.

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales doivent respecter l'ordonnancement des façades et les limites séparatives entre immeubles. Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatives des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment concerné. Elles doivent le cas échéant s'insérer harmonieusement aux ouvertures en arcs (dans le cas notamment d'anciennes remises transformées en locaux d'activités).

Les coffres des grilles et volets de protection des vitrines ne doivent pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

Clôtures

Les murs de clôtures anciens caractéristiques doivent être conservés.

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRI et du Titre VI du présent règlement en zone d'aléa inondation par débordement ou par ruissellement, les clôtures sur voie et emprise publique seront de deux types :

- mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m, en pierre apparente ou enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec la façade du bâtiment ;
- mur plein d'une hauteur maximale de 0,90 m, en pierre apparente ou enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec la façade du bâtiment, surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2,00 m.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les murs et murets de clôture doivent être munis de barbacanes, espacées au plus tous les 2 mètres, avec une section minimale de 0,10 m².

Dans les bandes de francs bords de 10 m à partir du haut de berges du chevelu hydrographique sont seules autorisées les clôtures en grillage à mailles larges de 5 cm x 5 cm minimum, à l'exclusion de tout muret.

C - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 à la date d'approbation de la révision du PLU).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées et plantées

Les espaces en pleine terre plantés doivent représenter 10% au moins de la superficie totale de chaque unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à emprise au sol identique sur une unité foncière dont le pourcentage d'espaces de pleine terre plantés était antérieurement inférieur à 10%.

B - Plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits.

Les aires de stationnement collectives de plus de 250 m² seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² commencés ; ces arbres seront plantés, de façon privilégiée, en îlots ou bosquets (voir 4 - OAP, Chapitre 2).

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré, hors exceptions désignées ci-après, en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement, requise au titre du présent règlement doit présenter des dimensions conformes aux normes en vigueur et une accessibilité satisfaisante :

- Chaque place de stationnement doit présenter une surface minimale utile de 12,5 m², majorée pour les places PMR.
- Les espaces de manœuvre, de retournement et de circulation interne doivent être distincts des emplacements de stationnement et conçus pour permettre l'usage normal des véhicules.

L'ensemble stationnement + manœuvres doit permettre un accès aisé à la voie publique.

Les ensembles de garages individuels et les aires collectives de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement collectives doivent être revêtues de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Obligations

Les règles ci-après sont applicables à une nouvelle construction, à l'extension d'une construction existante, au changement de destination d'une construction existante voire à la division d'un logement existant générant de nouveaux besoins en stationnement ; en cas d'extension, de division ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspond aux besoins nouveaux générés.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la norme qui lui est propre.

Lorsqu'une place de stationnement a déjà été prise en compte au titre des obligations ci-après, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destination	Obligations à minima
Habitation	1 place par logement 1 place supplémentaire par logement à partir du 3 ^{ème} logement créé (hors logements locatifs sociaux).
Hôtel, hébergements touristiques	1 place par chambre ou gîte
Bureaux	1 place par tranche de 12 m ² de surface de plancher
Activités artisanales	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Commerces	Pas d'obligation
Restauration	Pas d'obligation
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas d'obligation
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Obligations définies en fonction de la vocation de l'équipement et des besoins générés, sur justification, en prenant en compte le cas échéant les possibilités de mutualisation.

La règle applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle auxquels ces destinations sont le plus directement assimilables.

Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement s'agissant :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles,
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

L'obligation de réaliser des places 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'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Alternatives aux obligations

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont faites en matière d'aires de stationnement pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise de l'opération concernée :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération.

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

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, à un bâtiment à usage tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs, à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce doit doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans un autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Conformément à l'article L. 113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Les conditions de réalisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces infrastructures doivent ainsi comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitation.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; à chaque emplacement correspond une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum, hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacements est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement		
Ensemble d'habitation	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'un minimum de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Ensemble d'habitation (Un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel disposant d'un minimum de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire (pour l'application du II du R. 113-14)

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (Unité Territoriale de Vauvert concernant les RD) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies en impasse doivent être exceptionnelles et comporter une aire de retourement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément (dans le respect des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard).

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement au réseau public devra être conforme aux prescriptions du Service Public d'Eau Potable de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Collectif de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et pourra éventuellement prendre la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de vidange des piscines (obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté) ;
- des eaux de rejet des climatiseurs, pompes à chaleur

C - Eaux pluviales

Concernant les modalités techniques de dimensionnement et de réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de raccordement au réseau public, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines - Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole joint en Annexe 6.6.2 du PLU.

1/ Dispositifs de rétention

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimal de 100 l/ m² imperméabilisé.

En cas d'impossibilité de création de bassin à ciel ouvert (cas notamment d'une parcelle totalement imperméabilisée), le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service de voirie communal) ou le cas échéant en écoulement en surface de voirie.

2/ Surfaces imperméabilisées à prendre en compte

Dans le cas d'opérations individuelles, l'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking....) ; les parkings et voies d'accès (réalisés en matériaux compact type tout venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Dans le cas d'opérations d'ensemble jusqu'à 5 lots (5 lots inclus), un bassin de rétention spécifique pour les espaces communs sera créé ; il sera dimensionné sur la base de 100 l/ m² imperméabilisé minimum. Toutes les eaux ruisselant sur ces surfaces devront être collectées et dirigées vers l'ouvrage de rétention.

La rétention des eaux pluviales des lots à bâtir pourra être réalisée à l'échelle de chaque lot ou bien être effectuée avec les espaces communs. Dans le cas où chaque lot devra prévoir son propre système de rétention, cette disposition devra être clairement mentionnée dans le règlement du permis d'aménager ou de la zone d'aménagement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble de plus de 5 lots, l'aménageur devra réaliser un bassin de rétention à ciel ouvert et par infiltration commun prenant en compte la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking) et par les lots à bâtir sur la base de 100 l/ m² imperméabilisé minimum.

Ce bassin devra être accessible pour le contrôle et l'entretien. Il sera traité en espace public paysager, intégré au plan de composition de l'opération.

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

- Aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée ;
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol, le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

3 / Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² : le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m² : une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales : si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à la validation du service gestionnaire.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E - Déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (habitat collectif, lotissement ou permis groupé) et tout projet d'activités ou équipements collectifs.

Le dimensionnement et la conception des locaux de stockage devront respecter les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers, portées en annexe 6.2 du PLU.

F - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Toutefois, en cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, voire de construction d'un bâtiment contigu à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et télécommunications, le raccordement au câble ou à la fibre pourront être assurés par des câbles posés en façade, selon les lignes

de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que génoise ou corniche...., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales) et peints dans la même teinte que la façade.

En cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

Lorsqu'il est prévu, l'éclairage des voies et espaces collectifs (cheminements, aires de stationnement) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

G - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments nouveaux doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine à dominante d'habitat qui n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Servitudes d'utilité publique concernant la zone UB

- PM1 : Plan de Prévention du Risque Inondation de MANDUEL approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).
- T1 : Servitudes relatives aux voies ferrées.
- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (artère souterraine interurbaine de télécommunications F006-2 Tarascon-Nîmes - Arrêté ministériel n°5945 du 25 octobre 1989).
- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission- réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).

Risques concernant tout ou partie de la zone UB

- Aléa inondation par débordement délimité par le PPRI de MANDUEL (Voir Annexe 6.1.3).
- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2) et par le zonage EXZECO.
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).
- Risque érosion de berges : bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre du chevelu hydrographique.

Prescriptions particulières

- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.
- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre des lignes SNCF en application de l'arrêté n°30-2023-10-18-00002 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau ferré du Gard en date du 18 octobre 2023.
- Continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Périmètre de protection éloignée du captage des Vieilles Fontaines délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011 (Voir Annexe 6.2).
- Périmètre de protection éloignée du puits ancien des Canabières délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011 (Voir Annexe 6.2).

- Emplacements réservés

N°	Libellé
2D	Déviation de la RD 999 (plateforme à 35 m)

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

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

1/ Sont interdits en zone UB :

- Toute nouvelle construction quelle que soit sa destination, exception faite des annexes aux constructions d'habitation existantes et des piscines, dans les conditions définies ci-après.
- L'extension des constructions existantes, exception faite de l'extension des constructions d'habitation existantes dans les conditions définies ci-après.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions en zone UB :

- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU :
 - Hors zone inondable du PPRI : dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale (existant + extension) de 100 m².
 - En zone inondable du PPRI : dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaires sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la côte PHE + 30 cm et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
Dans le cas de locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE + 30 cm) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que cette extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- Les annexes aux constructions d'habitation existantes et les piscines individuelles.
En zone inondable du PPRI : les annexes hors piscines sont autorisées dans la limite de 20 m² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel. Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la règlementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

2/ Zone d'aléa inondation par débordement

En zone UB classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 4 avril 2014, reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions règlementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

3/ Zone d'aléa ruissellement

En zone UB classée en zone d'aléa ruissellement reportée au règlement graphique du PLU viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions règlementaires portées au Titre VI ci-après.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

4/ Zone non aedificandi de bord de cours d'eau

Toute construction, installation et clôture en dur est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges du chevelu hydrographique reporté au règlement graphique du PLU.

Seules sont autorisées les clôtures transparentes aux écoulements (clôtures grillagées à grosses mailles de 5 cm x 5 cm maximum, à l'exclusion de tout muret).

5/ Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

6/ Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

7/ Périmètre de protection éloignée du captage des Vieilles Fontaines

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Vieilles Fontaines délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011, les installations, activités ou travaux susceptibles, de par leur nature, d'altérer la qualité de l'eau au niveau du captage devront faire l'objet d'une maîtrise accrue.

8/ Périmètre de protection éloignée du puits ancien des Canabières

Dans le périmètre de protection éloignée du puits ancien des Canabières délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011, les installations, activités ou travaux susceptibles, de par leur nature, d'altérer la qualité de l'eau au niveau du captage devront faire l'objet d'une maîtrise accrue.

9/ Continuités écologiques au titre des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs identifiés en tant que continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'urbanisme, sont seuls autorisés :

- Les aménagements et travaux liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- L'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la stabilité des berges et à la ripisylve ;
- Le cas échéant, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Pour rappel, l'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU est limitée à :

- 30% de la surface de plancher existante et à 100 m² de surface de plancher totale (existant + extension) hors zone inondable du PPRI ;
- 20 m² supplémentaires d'emprise au sol en zone urbaine inondable du PPRI.

L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m² d'emprise au sol en zone inondable du PPRI.

B - Hauteur maximale

La hauteur de l'extension autorisée est limitée à 9,00 m au faîte, voire à la hauteur du bâtiment initial lorsque celle-ci est supérieure à 9,00 m au faîte.

La hauteur des annexes est limitée à 3,00 m au faîte.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, les antennes, les machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Principe général

Les constructions autorisées en application des articles précédents doivent s'implanter :

- En recul de 25 mètres minimum de l'axe de la RD 999 ; en fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voie, pourra le cas échéant, consentir à une possible dérogation de la marge de recul qu'il définira.
Ne sont pas concernées par cette marge de recul, les extensions limitées de bâtiments existants et les annexes (piscines, abris de jardin ...) ci-avant autorisées, les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).
- En recul minimum de 4,00 m minimum de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

2/ Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées et des voies privées.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

1/ Principe général

Les constructions doivent être implantées en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4,00 m ($D \geq H/2$, minimum 4,00 mètres).

L'implantation en limite séparative est admise pour les annexes (garage, abri de jardin...) n'excédant pas 3,00 m de hauteur totale.

2/ Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger au principe général d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives. Les équipements techniques (pompes) doivent être soit enterrés, soit intégrés au corps du bâtiment principal ou dans un bâtiment annexe, de façon à ne générer de nuisances sonores pour le voisinage.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les extensions autorisées doivent s'inscrire en harmonie avec le bâtiment initial.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
- de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade

Paraboles, climatiseurs, compteurs.....

Les climatiseurs et les blocs externes de pompes à chaleur seront prioritairement installés sur une des façades ne donnant pas directement sur la voie ou l'espace public.

Les paraboles et antennes en façade ou sur balcon donnant sur la rue ou l'espace public est interdite ; elles doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades donnant sur la voie ou l'espace public, de façon à être le moins perceptibles possible.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans la façade de la construction ou dans le muret de clôture le cas échéant ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRI et des dispositions du Titre VI du présent règlement en zone d'aléa inondation par débordement ou par ruissellement, les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 2,00 m, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec la façade du bâtiment ;
- soit d'un mur plein d'une hauteur maximale de 0,90 m, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec la façade du bâtiment, surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2,00 m.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les murs et murets de clôture doivent être munis de barbacanes, espacées au plus tous les 2 mètres avec une section minimale de 0,10 m².

Dans la bande de francs bords de 10 m à partir du haut de berges du chevelu hydrographique sont seules autorisées les clôtures en grillage à mailles larges de 5 cm x 5 cm minimum, à l'exclusion de tout muret.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 à la date d'approbation de la révision du PLU).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Les espaces en pleine terre plantés doivent représenter 50% au moins de la superficie totale de chaque unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à emprise au sol identique sur une unité foncière dont le pourcentage d'espaces de pleine terre plantés était antérieurement inférieur à 50%.

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

II.4 - Stationnement

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

Chaque place de stationnement, requise au titre du présent règlement doit présenter des dimensions conformes aux normes en vigueur et une accessibilité satisfaisante :

- Chaque place de stationnement doit présenter une surface minimale utile de 12,5 m².
- Les espaces de manœuvre, de retournement et de circulation interne doivent être distincts des emplacements de stationnement et conçus pour permettre l'usage normal des véhicules.

L'ensemble stationnement + manœuvres doit permettre un accès aisé à la voie publique.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès sur la RD 999 est interdite.

Concernant les autres voies, toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (Unité Territoriale de Vauvert concernant les RD) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

Les dimensions et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies en impasse doivent être exceptionnelles et comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément (dans le respect des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard).

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public devra être conforme aux prescriptions du Service Public d'Eau Potable de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau sur l'assiette foncière du projet ;
- un périmètre de protection de 35,00 m autour du captage en pleine propriété ; pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35,00 m des limites des propriétés qu'il dessert ».
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Pour rappel, il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Collectif de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et pourra éventuellement prendre la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de vidange des piscines (obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté) ;
- des eaux de rejet des climatiseurs, pompes à chaleur

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC.

Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur (avis conforme du SPANC) et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque cette installation est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site, conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC.

C - Eaux pluviales

Concernant les modalités techniques de dimensionnement et de réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de raccordement au réseau public, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines - Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole joint en Annexe 6.6.2 du PLU.

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimal de 100 l/ m² imperméabilisé.

En cas d'impossibilité de création de bassin à ciel ouvert (cas notamment d'une parcelle totalement imperméabilisée), le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service de voirie communal) ou le cas échéant en écoulement en surface de voirie.

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

- Aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée ;
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol, le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des nouvelles surfaces imperméabilisées.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E - Déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (habitat collectif, lotissement ou permis groupé) et tout projet d'activités et équipements collectifs.

Le dimensionnement et la conception de ce local devront respecter les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers, portées en annexe 6.2 du PLU.

F - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Toutefois, en cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, l'alimentation électrique et télécommunications, le raccordement au câble ou à la fibre pourront être assurés par des câbles posés en façade, selon les lignes de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que génoise ou corniche...., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales) et peints dans la même teinte que la façade.

Lorsqu'il est prévu, l'éclairage des voies et espaces collectifs (cheminements, aires de stationnement) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

G - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine à dominante d'habitat, périphérique au centre ancien et aux faubourgs de MANDUEL, accueillant essentiellement des constructions d'habitat individuel et des équipements publics.

La zone UC inclut trois secteurs spécifiques :

- Un secteur UC1 réservé à de l'habitat collectif ;
- Un secteur UC2 autorisant les commerces en RDC ;
- Un secteur UCa non desservi par le réseau d'assainissement collectif ;
- Un secteur UCe inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage des Vieilles Fontaines délimité par le rapport hydrogéologique du 23 mai 2011.

Servitudes d'utilité publique concernant la zone UC

- PM1 : Plan de Prévention du Risque Inondation de MANDUEL approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits (Borne millaire d'Antonin-de-Pieux classée par arrêté du 5 juin 1973 ; Eglise paroissiale inscrite par arrêté du 25 octobre 2016).
- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (artère souterraine interurbaine de télécommunications F006-2 Tarascon-Nîmes - Arrêté ministériel n°5945 du 25 octobre 1989).
- I4 : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.
- T1 : Servitudes relatives aux voies ferrées.
- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission- réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).

Risques concernant tout ou partie de la zone UC

- Aléa inondation par débordement délimité par le PPRI de MANDUEL (Voir Annexe 6.1.3).
- Aléa inondation par débordement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2).
- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2).
- Aléa feu de forêt défini par la carte de l'aléa figurant au Porter A Connaissance de l'Etat pour la prise en compte du risque incendie en date du 11 octobre 2021 (Voir annexe 6.6.1).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).
- Risque érosion de berges : bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre du chevelu hydrographique.

Prescriptions particulières

- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.
- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre des lignes SNCF en application de l'arrêté n°30-2023-10-18-00002 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau ferré du Gard en date du 18 octobre 2023.
- Périmètre de protection rapprochée du captage des Vieilles Fontaines délimité par le rapport hydrogéologique du 23 mai 2011 (secteur UCe).
- Périmètre non aedificandi de 100 m autour des limites de la station de traitement des eaux usées.
- Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Désignation	Références cadastrales
B - Lavoir	AB247

- Continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Eléments végétaux et paysagers à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Désignation	Références cadastrales
Alignement de platanes Avenue Pierre Mendes France	
Alignement de platanes Rue de Bellegarde / RD 403	

- Emplacements réservés

N°	Libellé
1C	Elargissement à 15 m du Chemin de Saint-Paul
4C	Elargissement à 8 m de la Route de Saint-Gilles
5C	Création d'un fossé de 5 m de large sur le côté Ouest de la Route de Saint Gilles
6C	Création d'un bassin de dissipation
9C	Cheminement modes doux de 4 m de large le long du fossé Sud et Ouest

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

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

1 / En zone UC, hors secteur UCe :

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation / Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	en Uc2	
	Restauration	en Uc2	
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	en Uc2	
	Cinéma		
	Hôtels		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Autres hébergements touristiques		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Autres équipements recevant du public		
	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont autorisés sous conditions en zone UC, hors secteur UCe :

- 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 et sont compatibles avec le niveau des infrastructures et des réseaux ;
 - le volume et l'aspect extérieur de l'extension est compatible avec l'environnement bâti.

- En secteur Uc2, les constructions à destination d'artisanat sous réserve que l'activité ne génère ni risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ni nuisances pour le voisinage, qu'elle soit compatible avec les infrastructures existantes (réseaux, accès et desserte) et que l'aspect extérieur des constructions soit compatible avec l'environnement bâti.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

2/ En secteur UCe :

Conformément aux prescriptions du rapport hydrogéologique du 23 mai 2011 relatives au périmètre de protection rapprochée du puits des Vieilles Fontaines, sont interdits :

- Le rejet direct des réseaux d'eau pluviale.
- Tout creusement, remblai d'excavation, ou construction souterraine à une profondeur supérieure à 0,50 m, ce qui exclut la réalisation de nouvelles constructions.
- L'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.
- Tout nouvel ouvrage de transport d'eaux usées d'origine domestique qu'elles soient brutes ou épurées
- Toutes canalisations, ainsi que tous nouveaux réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et autres produits chimiques.
- Les installations ou dispositifs épuratoires.
- Les dépôts d'ordures ménagères, centre de tri, centres de transit, de traitement, de broyage ou de tri de déchets, déposantes, dépôts de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrants, de métaux et carcasses de voitures.
- Les installations de traitement et de stockage d'ordures ménagères et résidus urbains.
- Les installations de traitement (récupération, démontage, recyclage) et de stockage de déchets industriels, d'encombrants, de métaux et de véhicules.
- Les stockages, dépôts, épandages ou rejets de tout produit et matière susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (notamment les produits phytosanitaires).
- Tout enclos d'élevages, fumière, abreuvoirs ou abri destinés au bétail ainsi que le pacage et la stabulation des animaux.
- Les cimetières.
- Les aires d'accueil des gens du voyage.
- L'exécution de tous nouveaux forages autres que ceux nécessaires pour le renforcement de l'alimentation en eau potable de la commune de MANDUEL et ce après autorisation préfectorale.

3/ Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone UC, incluant le secteur UCe :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nouvelles.

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ou le secteur concerné.

4/ Zone d'aléa inondation par débordement

En zone UC classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 4 avril 2014 ou par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Septembre 2025, reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions règlementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

5/ Zone d'aléa ruissellement

En zone UC classée en zone d'aléa ruissellement reportée au règlement graphique du PLU viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions règlementaires portées au Titre VI ci-après.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

6/ Zone non aedificandi de bord de cours d'eau

Toute construction, installation et clôture en dur est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges du chevelu hydrographique reporté au règlement graphique du PLU.

Seules sont autorisées les clôtures transparentes aux écoulements (clôtures grillagées à grosses mailles de 5 cm x 5 cm maximum, à l'exclusion de tout muret).

7/ Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

8 / Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le

contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

9/ Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

10/ Périmètre de 100 m délimité autour de la station de traitement des eaux usées

Toute construction nouvelle ou extension de construction à destination d'habitation est interdite dans le périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la station de traitement de eaux usées, de façon à limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances particulières générées par cet équipement.

11/ Patrimoine bâti, à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

- Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition du bâtiment est interdite.
- Les travaux et les éventuelles extensions doivent :
 - o respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial, quand bien même celles-ci ne respectent pas celles autorisées par le règlement de la zone UC : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille des ouvertures, matériaux des menuiseries... ;
 - o respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables ;
 - o recourir à des matériaux et techniques de mise en œuvre permettant de conserver, voire de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - o le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
 - o le cas échéant, assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment sur l'emprise parcellaire du dit bâtiment.

12/ Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les arbres doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique ; dans ce cas, ils seront remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme.

13/ Continuités écologiques au titre des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Dans les secteurs identifiés en tant que continuités écologiques au titre des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'urbanisme, sont seuls autorisés :

- Les aménagements et travaux liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- L'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la stabilité des berges et à la ripisylve ;
- Le cas déchant les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération de 3 à 5 logements doit comporter au moins 1 logement locatif social tel que défini par l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Toute opération de plus de 5 logements doit comporter 40% au moins de logements locatifs sociaux tels que définis par l'article L. 302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation (arrondis à l'entier supérieur).

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière est limitée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'une construction dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec l'emprise au sol des autres constructions présentes sur l'unité foncière, excérait déjà 40% ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

B - Hauteur maximale

1/ Zone UC et secteurs UCa, UCe et UC2

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- 7,50 m à l'égout ou à l'acrotère ;
- 9,00 m au faîtage.

Ces hauteurs maximales peuvent éventuellement être majorées de la surhausse de plancher imposée en zone inondable par débordement ou en zone de ruissellement, pour autoriser la réalisation de 2 niveaux habitables.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, les antennes, les machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

2/ Secteur UC1

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- 12,00 m au faîtage ;
- 3 niveaux (R+2).

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, les antennes, les machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

3/ Equipements d'intérêt collectif et services publics

La hauteur des constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics est limitée à 13,00 m au faîte.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, les antennes, les machineries d'ascenseur ou de monte-chARGE.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Routes départementales

Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée des RD 346, RD 546, RD 403 et RD3 portées au règlement graphique du PLU.

En fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voirie, pourra selon le cas consentir à une possible dérogation de la marge de recul qu'il définira.

Ne sont pas concernées par cette marge de recul, les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin ...), les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

2/ Hors routes départementales

Principe général

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant, avec le même retrait que celui-ci par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

L'implantation des constructions n'est pas réglementée le long des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble.

Cas particuliers

- Les bâtiments annexes ne dépassant pas 3,00 m de hauteur totale peuvent être implantés à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique. Entrent notamment dans cette catégorie les carports.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

1/ Principe général

Les constructions doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Les constructions peuvent toutefois être édifiées en limites séparatives latérales :

- Lorsque le bâtiment peut être adossé à un bâtiment existant de gabarit sensiblement identique existant sur le même fond ou sur un fond voisin.
- Pour permettre la réalisation de constructions jumelées en mitoyenneté, de dimensions sensiblement équivalentes et présentant une unité architecturale.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, pour permettre la réalisation de constructions contigües (maisons en bande) exception faite sur les limites de l'opération où s'impose le recul minimum $L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres.
- Dans le cas de bâtiments annexes dont la hauteur mesurée sur la limite séparative n'excède pas 3,00 m et dont la longueur, mesurée sur la limite séparative sur laquelle ils sont implantés, n'excède pas 10,00 m. La somme des longueurs des bâtiments annexes implantés sur une même limite séparative ne pourra excéder 10,00 m. Entrent dans cette catégorie les carports.

2/ Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger au principe général d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives. Les équipements techniques (pompes) doivent être soit enterrés, soit intégrés au corps du bâtiment principal ou dans un bâtiment annexe, de façon à ne générer de nuisances sonores pour le voisinage.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Patrimoine bâti, à protéger, à conserver voire à restaurer dans le respect de son aspect initial en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition du bâtiment est interdite.
- Les travaux et les éventuelles extensions doivent :
 - o respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial, quand bien même celles-ci ne respectent pas celles autorisées par le règlement de la zone UC : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille des ouvertures, matériaux des menuiseries... ;

- respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables ;
- recourir à des matériaux et techniques de mise en œuvre permettant de conserver, voire de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
- le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
- le cas échéant, assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment sur l'emprise parcellaire du dit bâtiment.

B - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, parpaings est interdit.

Sont autorisées :

- les façades en pierres de calcaire apparentes ;
- les façades enduites avec un enduit de granulométrie fine dans le respect du nuancier communal ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits. Les enduits au ciment ou plastiques, qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs, sont interdits ;
- les façades en bardage bois horizontal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade.

Les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades du bâtiment principal.

Toitures

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal de pente comprise entre 25 et 32° ;
- Les toits terrasses.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

Les climatiseurs et les blocs externes de pompes à chaleur seront prioritairement installés sur une des façades ne donnant pas directement sur la voie ou l'espace public ; à défaut, ils seront posés au plus près du niveau du sol de façon à ce qu'ils soient visuellement masqués par la ou les clôtures.

La pose sur console sur voie ou emprise publique est interdite.

Les paraboles et antennes doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades donnant sur voie ou espace public.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans la façade de la construction ou dans le muret de clôture le cas échéant, et traités en harmonie avec ceux-ci ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boites aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou le muret de clôture, intégrées aux portes, voire regroupées à l'intérieur des bâtiments collectifs.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRI et du Titre VI du présent règlement en zone d'aléa inondation par ruissellement, les clôtures sur voie et emprise publique seront de trois types :

- mur plein enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës.
- muret bas d'une hauteur maximum de 0,90 m, enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, surmonté d'une grille métallique, de lisses bois ou d'un grillage à mailles rigides et doublé d'une haie végétale.
- grille métallique ou grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les murs et murets de clôture doivent être munis de barbacanes, espacées au plus tous les 2 mètres avec une section minimale de 0,10 m².

Dans la bande de francs bords de 10,00 m à partir du haut de berges du chevelu hydrographique sont seules autorisées les clôtures en grillage à mailles larges de 5 cm x 5 cm minimum, à l'exclusion de tout muret.

C - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 à la date d'approbation de la révision du PLU).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.

- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Les espaces en pleine terre plantés doivent représenter 40% au moins de la superficie totale de chaque unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à emprise au sol identique sur une unité foncière dont le pourcentage d'espaces de pleine terre plantés était antérieurement inférieur à 40%.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

Les aires de stationnement collectives de plus de 250 m² seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² commencés ; ces arbres seront plantés, de façon privilégiée, en îlots ou bosquets (voir 4 - OAP, Chapitre 2).

Cette obligation demeure lorsque les places de stationnement sont couvertes d'ombrières (y compris d'ombrières photovoltaïques) ; dans ce cas, les plantations exigées pourront le cas échéant être remplacées par des plantations arbustives sur la base d'une équivalence de 1 m² de plantation pour 1 arbre.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages de rétention doivent obligatoirement être traités en espaces collectifs paysagers, intégrés au plan de composition de l'opération.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque place de stationnement, requise au titre du présent règlement doit présenter des dimensions conformes aux normes en vigueur et une accessibilité satisfaisante :

- Chaque place de stationnement doit présenter une surface minimale utile de 12,5 m².
- Les espaces de manœuvre, de retournement et de circulation interne doivent être distincts des emplacements de stationnement et conçus pour permettre l'usage normal des véhicules.

L'ensemble stationnement + manœuvres doit permettre un accès aisé à la voie publique.

Les ensembles de garages individuels et les aires collectives de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement collectives doivent être revêtues de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Obligations

Les règles ci-après sont applicables aux nouvelles constructions, à l'extension d'une construction existante, au changement de destination d'une construction existante voire à la division d'un logement existant générant de nouveaux besoins en stationnement ; en cas d'extension, de division ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspond aux besoins nouveaux générés.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la norme qui lui est propre.

Lorsqu'une place de stationnement a déjà été prise en compte au titre des obligations ci-après, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destination	Obligations à minima
Habitation	2 places par logement (hors logements locatifs sociaux, voir ci-après) dont une non close. Dans le cas d'opérations d'ensemble : 1 place supplémentaire par logement (hors logements locatifs sociaux) hors espace privatif (en placettes de stationnement ou le long des voies de desserte interne de l'opération). Dans le cas d'opérations d'ensemble, les places privatives pourront être réalisées soit sur la parcelle concernée par le projet de construction, soit déconnectées de la parcelle privative, mais situées dans l'emprise de l'opération.
Hôtel, hébergements touristiques	1 place par chambre ou gîte
Bureaux	1 place par tranche de 12 m ² de surface de plancher
Activités artisanales	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher pour les établissements de plus de 50 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher totale pour les commerces de plus de 50 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place par tranche de 12 m ² de surface de plancher
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places à réaliser sera défini en fonction de la vocation de l'équipement, de sa capacité d'accueil, du taux et du rythme de sa fréquentation, de la proximité de parcs de stationnement publics et des possibilités de mutualisation entre équipements d'intérêt collectif et services publics. Il ne pourra être inférieur à : - 1 place par classe pour les établissements d'enseignement primaire et secondaire. - 5 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement et formation pour adultes - 1 place pour 2 lits pour les établissements de santé - ¼ de la capacité d'accueil pour les autres équipements d'intérêt collectif et de service public

La règle applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle auxquels ces destinations sont le plus directement assimilables.

Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement s'agissant :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles,
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places 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'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Alternatives aux obligations

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont faites en matière d'aires de stationnement pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise de l'opération concernée :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération.

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

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, doit doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, à un bâtiment à usage tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs, à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, ou à un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce doit doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans un autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Conformément à l'article L. 113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Les conditions de réalisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces infrastructures doivent ainsi comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitation.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments.

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement		
Ensemble d'habitation	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'un minimum de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Ensemble d'habitation (Un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel disposant d'un minimum de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire (pour l'application du II du R. 113-14)

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (Unité Territoriale de Vauvert concernant les RD) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

Les dimensions et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les largeurs minimales des voies d'accès sont fixées à 4 mètres pour les divisions en un ou deux lots, et à 5 mètres pour toute division supérieure à deux lots.

Toute demande de dérogation à ces prescriptions devra être justifiée par des contraintes techniques ou environnementales sérieuses, accompagnée d'un dossier motivé, et fera l'objet d'un examen approfondi par l'autorité compétente.

Les dérogations restent exceptionnelles et ne sauraient remettre en cause les objectifs de sécurité et d'accessibilité définis par le présent règlement.

Les voies en impasse doivent être exceptionnelles et comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément (dans le respect des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard).

Toute voie nouvelle doit intégrer un cheminement piéton, voire un cheminement cyclable assurant une continuité des cheminements modes doux existants ou en projet.

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public devra être conforme aux prescriptions du Service Public d'Eau Potable de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

B - Eaux usées

1/ Hors secteur UCa

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Collectif de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et pourra éventuellement prendre la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de vidange des piscines (obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté) ;
- des eaux de rejet de climatiseurs, pompes à chaleur

2/ En secteur UCa

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC.

Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur (avis conforme du SPANC) et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque cette installation est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site, conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC.

C - Eaux pluviales

Concernant les modalités techniques de dimensionnement et de réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de raccordement au réseau public, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines - Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole joint en Annexe 6.6.2 du PLU.

1/ Dispositifs de rétention

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimal de 100 l/ m² imperméabilisé.

En cas d'impossibilité de création de bassin à ciel ouvert (cas notamment d'une parcelle totalement imperméabilisée), le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service de voirie communal) ou le cas échéant en écoulement en surface de voirie.

2/ Surfaces imperméabilisées à prendre en compte

Dans le cas d'opérations individuelles, l'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking...) ; les parkings et voies d'accès (réalisés en matériaux compact type tout venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Dans le cas d'opérations d'ensemble jusqu'à 5 lots (5 lots inclus), un bassin de rétention spécifique pour les espaces communs sera créé ; il sera dimensionné sur la base de 100 l/ m² imperméabilisé minimum. Toutes les eaux ruisselant sur ces surfaces devront être collectées et dirigées vers l'ouvrage de rétention.

La rétention des eaux pluviales des lots à bâtir pourra être réalisée à l'échelle de chaque lot ou bien être effectuée avec les espaces communs. Dans le cas où chaque lot devra prévoir son propre système de rétention, cette disposition devra être clairement mentionnée dans le règlement du permis d'aménager ou de la zone d'aménagement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble de plus de 5 lots, l'aménageur devra réaliser un bassin de rétention à ciel ouvert et par infiltration commun prenant en compte la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking....) et par les lots à bâtir sur la base de 100 l/ m² imperméabilisé minimum. Ce bassin devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

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

- Aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée ;
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol, le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des nouvelles surfaces imperméabilisées.

3 / Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² : le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant

de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m² : une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales : si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E - Déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (habitat collectif, lotissement ou permis groupé) et tout projet d'activités et équipements collectifs.

Le dimensionnement et la conception de ce local devront respecter les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers, portées en annexe 6.2 du PLU.

F - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Lorsqu'il est prévu, l'éclairage des voies et espaces collectifs (cheminements, aires de stationnement) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

G - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'activités économiques (commerciales, artisanales et industrielles).

Elle est composée de 5 secteurs

- le secteur UE1 de Fumérian à vocation d'activités économiques diversifiées (artisanat, logistique) ;
- le secteur UE2 de la Treille, en entrée Nord de MANDUEL, à vocation commerciale et de services ;
- le secteur UE3 correspondant à une casse automobile (SEDEM 30) ;
- le secteur UE4 correspondant aux bâtiments à vocation d'activités du Vieux Chemin de Marguerittes ;
- le secteur UE5 correspondant au secteur des Sergentes qui fait l'objet de restrictions d'usage prescrites par l'arrêté préfectoral n°00.010 du 20 janvier 2000.

Servitudes d'utilité publique concernant la zone UE

- PM1 : Plan de Prévention du Risque Inondation de MANDUEL approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits (Borne millaire d'Antonin-de-Pieux classée par arrêté du 5 juin 1973 ; Eglise paroissiale inscrite par arrêté du 25 octobre 2016).
- T1 : Servitudes relatives aux voies ferrées.
- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission- réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone UE

- Aléa inondation par débordement délimité par le PPRI de MANDUEL (Voir Annexe 6.1.3).
- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2) et par le zonage EXZECO.
- Aléa feu de forêt défini par la carte de l'aléa figurant au Porter A Connaissance de l'Etat pour la prise en compte du risque incendie en date du 11 octobre 2021 (Voir annexe 6.6.1).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).
- Risque érosion de berges : bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre du chevelu hydrographique.

Prescriptions particulières

- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.
- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre des lignes SNCF en application de l'arrêté n°30-2023-10-18-00002 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau ferré du Gard en date du 18 octobre 2023.
- Périmètre de protection éloignée du captage des Vieilles Fontaines délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011 (Voir Annexe 6.2)
- Périmètre de protection éloignée du puits ancien des Canabières délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011 (Voir Annexe 6.2)
- Espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-5 du Code de l'Urbanisme.
- Emplacements réservés :

N°	Libellé
1C	Elargissement à 15 m du Chemin de Saint-Paul

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

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

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

1/ Secteur UE1

Destination	Sous-destination	Autorisation / Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Sous conditions	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits en secteur UE1 :

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.

- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions en secteur UE1 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent aucune gêne ou danger pour les zones environnantes. L'extension des installations classées existantes est admise, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).
- Le changement de destination des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, vers une destination de logement sous réserve que ce logement soit lié à l'activité autorisée sur la parcelle.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

2/ Secteur UE2

Destination	Sous-destination	Autorisation / Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		

Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits en secteur UE2 :

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions en secteur UE2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles ne génèrent aucune gêne ou danger pour les zones environnantes.
L'extension des installations classées existantes est admise, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

3/ Secteur UE3

Sont seules autorisés :

- L'extension des constructions et installations nécessaires aux activités de récupération, déconstruction, stockage de véhicules hors d'usage et de commercialisation de pièces détachées, relevant le cas échéant de la règlementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances et risques en résultant, que toutes dispositions soient prises pour assurer leur compatibilité avec les milieux environnants et la proximité d'habitations, dans la limite de 5 500 m² de surface de plancher totale (incluant la surface de plancher existante).
- Les ombrières sur aires de stationnement ou de stockage de véhicules ou matériel.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la règlementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

Sont notamment interdites :

- Les constructions nouvelles, y compris les constructions à destination d'activités.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par l'extension d'une construction ou d'une installation ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

4/ Secteur UE4

Sont seules autorisés :

- L'extension des constructions existantes à destination d'activités industrielles, artisanales, de commerce de détail, entrepôts, bureaux, exploitation agricole, exploitation forestière, relevant éventuellement du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve de ne pas aggraver les nuisances et risques en résultant et que toutes dispositions soient prises pour assurer leur compatibilité avec les milieux environnants et la proximité d'habitations, dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, sans pouvoir dépasser 800 m² de surface de plancher totale (y compris la surface de plancher existante).

- Les ombrières sur aires de stationnement et de stockage.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

Sont notamment interdites :

- Les constructions nouvelles y compris les constructions à destination d'activités.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par l'extension d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

5/ Secteur UE5

Pour rappel, le secteur UE5 fait l'objet de l'arrêté préfectoral n°00.010 du 20 janvier 2000 de restrictions d'usage.

Sont seules autorisés :

- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU vers les destinations suivantes : exploitation agricole, exploitation forestière, industrie, artisanat, entrepôts, bureaux, commerce de gros.
- Le changement de destination des constructions existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, vers la destination de logement sous réserve que ce logement soit lié aux activités présentes sur le secteur.
- L'extension limitée des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher totale après extension.

- Les annexes (abri, garage, piscine...) dépendant d'habitations existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, dans la limite de 2 annexes par habitation (y compris les annexes existantes) et dans la limite d'une emprise au sol totale de 50 m² (toutes annexes confondues).
- Les ombrières sur aires de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

Sont notamment interdites :

- Les constructions nouvelles et les changements de destination non autorisés ci-avant.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la réalisation d'un aménagement autorisé dans le secteur.

6/ Sur l'ensemble de la zone UE

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone UE classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 4 avril 2014, reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa ruissellement

En zone UE classée en zone d'aléa ruissellement reportée au règlement graphique du PLU viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI ci-après.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone non aedificandi de bord de cours d'eau

Toute construction, installation et clôture en dur est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges du chevelu hydrographique reporté au règlement graphique du PLU.

Seules sont autorisées les clôtures transparentes aux écoulements (clôtures grillagées à grosses mailles de 5 cm x 5 cm minimum, à l'exclusion de tout muret).

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement.

Périmètre de protection éloignée du captage des Vieilles Fontaines

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Vieilles Fontaines délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011, les installations, activités ou travaux susceptibles, de par leur nature, d'altérer la qualité de l'eau au niveau du captage devront faire l'objet d'une maîtrise accrue.

Périmètre de protection éloignée du puits ancien des Canabières

Dans le périmètre de protection éloignée du puits ancien des Canabières délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011, les installations, activités ou travaux susceptibles, de par leur nature, d'altérer la qualité de l'eau au niveau du captage devront faire l'objet d'une maîtrise accrue.

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

Espaces boisés classés

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espace boisé classé » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme rappelées au chapitre 3 du I - Dispositions générales ci-avant.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Secteurs UE1 et UE2

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Secteur UE3

Seule est réglementée la surface de plancher totale, limitée à 5 500 m²

Secteur UE4

Seule est réglementée la surface de plancher totale limitée à 800 m²

Secteur UE5

L'emprise au sol totale au sol des annexes (abri, garage, piscine...) dépendant d'habitations existantes à la date d'approbation de la révision générale du PLU, est limitée à 50 m² (toutes annexes confondues).

B - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 14,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère.

En cas d'extension d'un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 14,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère, la hauteur de l'extension pourra atteindre la hauteur initiale du bâtiment.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, les antennes, les machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ RD 999

Les constructions doivent respecter une marge de recul minimum de 25 m par rapport à l'axe de la chaussée de la RD 999 portée au règlement graphique du PLU.

En fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voirie, pourra selon le cas consentir à une possible dérogation de la marge de recul qu'il définira.

Ne sont pas concernées par cette marge de recul, les extensions limitées de bâtiments existants, les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire)

2/ RD 403, RD3 et RD 163

Les constructions autorisées en application des articles précédents doivent s'implanter en recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée des RD 403, RD3 et RD 163 ; en fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voie, pourra selon le cas consentir à une possible dérogation de la marge de recul qu'il définira.

Ne sont pas concernées par cette marge de recul, les extensions limitées de bâtiments existants, les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

3/ Autres voies

Les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 4,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ; cette règle ne s'impose pas aux ombrières sur aires de stationnement, dont les ombrières solaires ou photovoltaïques.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant, avec le même retrait que celui-ci par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

L'implantation des constructions n'est pas réglementée le long des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble.

4/ Cas particuliers :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

1/ Secteurs UE1 et UE2

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative, exception faite des limites du secteur où seul est possible l'implantation ci-dessous ;
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m ($L \geq H/2$, minimum 5,00 mètres).

2/ Secteurs UE3 et UE4

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m ($L \geq H/2$, minimum 4,00 mètres).

3/ Secteur UES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 m ($L \geq H/2$, minimum 4,00 mètres).

Les annexes (abri, garage, piscine...) dépendant d'habitations existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU ne peuvent être implantées en limite séparative qu'à la condition que leur hauteur et leur longueur, mesurées sur la dite limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,00 et 10,00 m. La somme des longueurs des bâtiments annexes implantés sur une même limite séparative ne pourra excéder 10,00 m. Entrent dans cette catégorie les carports.

4/ Cas particuliers

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

Les ombrières sur aires de stationnement, dont les ombrières photovoltaïques, peuvent déroger aux règles générales d'implantation exception faite en limites de secteur ; en limite de secteur, les ombrières devront respecter les règles générales d'implantation s'imposant au secteur considéré.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 4,00 mètres.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie

Les bâtiments doivent avoir un volume et une forme simple.

Aspect extérieur des bâtiments

Toutes les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin en matière de matériaux et de réalisation.

Les matériaux de couverture et de bardage, les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Sont autorisés en façade :

- les façades enduites de granulométrie fine ;
- les façades en bardage bois ;
- les bardages métalliques non brillants.

Sont autorisés en toiture :

- les toits en tuiles d'une pente maximum de 32° ;
- les toits terrasses ou toits à faible pente.

Les éléments translucides destinés à l'éclairage des locaux sont autorisés sous réserve d'être correctement intégrés à la composition architecturale du bâtiment.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, auvent, brise-soleil, ombrières.

Aires de dépôt et de stockage

Les aires de stockage et de dépôt doivent être masquées à la vue depuis la voie ou l'espace public proche par un mur bâti ou une haie végétale.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRI et du Titre VI du présent règlement en zone d'aléa inondation par débordement, les clôtures sur voie et emprise publique seront de deux types :

- Muret bas d'une hauteur maximum de 0,90 m, enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, surmonté d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles rigides et doublé d'une haie végétale. Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, le muret bas doit être muni de barbacanes, espacées au plus tous les 2 mètres avec une section minimale de 0,10 m².
- Grille métallique ou grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale ; seule cette typologie est autorisée en limite de zone A ou N.

Dans la bande de francs bords de 10,00 m à partir du haut de berges du chevelu hydrographique sont seules autorisées les clôtures en grillage à mailles larges de 5 cm x 5 cm minimum, à l'exclusion de tout muret.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans le mur ou le muret de clôture ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 à la date d'approbation de la révision du PLU).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, auvent, brise soleil des constructions ;
- en couverture des aires de stationnement (ombrières sur parking), cheminements, aires de repos, sous réserve des règles d'implantation ci-avant.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

10% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être maintenus en espaces de pleine terre plantés.

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement ou 100 m² commencés ; ces arbres seront plantés, de façon privilégiée, en îlots ou bosquets (voir 4 - OAP, Chapitre 2).

Cette obligation demeure lorsque les places de stationnement sont couvertes d'ombrières (y compris d'ombrières photovoltaïques) ; dans ce cas, les plantations exigées pourront le cas échéant être remplacées par des plantations arbustives sur la base d'une équivalence de 1 m² de plantation pour 1 arbre.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations – y compris des engins et poids lourds - doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au titre du présent règlement doit présenter des dimensions conformes aux normes en vigueur et une accessibilité suffisante.

Concernant les véhicules légers :

- Chaque place de stationnement doit présenter une surface minimale utile de 12,5 m².
- Les espaces de manœuvre, de retournement et de circulation interne doivent être distincts des emplacements de stationnement et conçus pour permettre l'usage normal des véhicules.

L'ensemble stationnement + manœuvres doit permettre un accès aisé à la voie publique.

Les zones de manœuvre, chargement, déchargement des véhicules y compris des poids lourds doivent être indépendantes des voies de circulation.

Les ensembles de garages individuels et les aires collectives de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement collectives doivent être revêtues de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Obligations

Les règles ci-après sont applicables aux nouvelles constructions, à l'extension d'une construction existante, au changement de destination d'une construction existante ; en cas d'extension ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspond aux besoins nouveaux générés.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la norme qui lui est propre.

Lorsqu'une place de stationnement a déjà été prise en compte au titre des obligations ci-après, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destination	Obligations à minima
Bureaux et activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place pour 25 m ² de surface de plancher
Activités artisanales	Une place pour 50 m ² de surface de plancher
Activités industrielles et entrepôts	Une place pour 50 m ² de surface de plancher
Commerces	Une surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente.
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher

La règle applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle auxquels ces destinations sont le plus directement assimilables.

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un bâtiment tertiaire ou industriel constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un bâtiment à usage tertiaire ou industriel équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs, à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, à un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, doit doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans un autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Conformément à l'article L. 113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Les conditions de réalisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces infrastructures doivent ainsi comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiment neufs équipés de places de stationnement		
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'un minimum de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments à usage tertiaire ou industriel constituant principalement un lieu de travail	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel disposant d'un minimum de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire (pour l'application du II du R. 113-14)

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques,

l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Tout nouvel accès est interdit sur la RD 999.

Concernant les autres voies, toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (Unité Territoriale de Vauvert concernant les RD) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

Les dimensions et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les largeurs minimales des voies d'accès sont fixées à 4 mètres pour les divisions en un ou deux lots, et à 5 mètres pour toute division supérieure à deux lots.

Toute demande de dérogation à ces prescriptions devra être justifiée par des contraintes techniques ou environnementales sérieuses, accompagnée d'un dossier motivé, et fera l'objet d'un examen approfondi par l'autorité compétente.

Les dérogations restent exceptionnelles et ne sauraient remettre en cause les objectifs de sécurité et d'accessibilité définis par le présent règlement.

Les voies en impasse doivent être exceptionnelles et comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément (dans le respect des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard).

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Secteurs UE1 et UE2

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public devra être conforme aux prescriptions du Service Public d'Eau Potable de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Secteurs UE3, UE4 et UE5

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau sur l'assiette foncière du projet ;
- un périmètre de protection de 35,00 m autour du captage en pleine propriété ; pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35,00 m des limites des propriétés qu'il dessert ».
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Pour rappel, il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

B - Eaux usées

Secteurs UE1 et UE2

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Collectif de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et pourra éventuellement prendre la forme d'un arrêté de déversement, accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de rejet de climatiseurs, pompes à chaleur

Secteurs UE3, UE4 et UE5

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur (avis conforme du SPANC) et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur (avis conforme du SPANC).

C - Eaux pluviales

Concernant les modalités techniques de dimensionnement et de réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de raccordement au réseau public, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines - Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole joint en Annexe 6.6.2 du PLU.

1/ Dispositifs de rétention

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimal de 100 l/ m² imperméabilisé.

En cas d'impossibilité de création de bassin à ciel ouvert (cas notamment d'une parcelle totalement imperméabilisée), le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service de voirie communal) ou le cas échéant en écoulement en surface de voirie.

2/ Surfaces imperméabilisées à prendre en compte

Dans le cas d'opérations individuelles, l'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking....) ; les parkings et voies d'accès (réalisés en matériaux compact type tout venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Dans le cas d'opérations d'ensemble jusqu'à 5 lots (5 lots inclus), un bassin de rétention spécifique pour les espaces communs sera créé ; il sera dimensionné sur la base de 100 l/ m² imperméabilisé minimum. Toutes les eaux ruisselant sur ces surfaces devront être collectées et dirigées vers l'ouvrage de rétention.

La rétention des eaux pluviales des lots à bâtir pourra être réalisée à l'échelle de chaque lot ou bien être effectuée avec les espaces communs. Dans le cas où chaque lot devra prévoir son propre système de rétention, cette disposition devra être clairement mentionnée dans le règlement du permis d'aménager ou de la zone d'aménagement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble de plus de 5 lots, l'aménageur devra réaliser un bassin de rétention à ciel ouvert et par infiltration commun prenant en compte la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking....) et par les lots à bâtir sur la base de 100 l/ m² imperméabilisé minimum. Ce bassin devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

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

- Aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée ;
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol, le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des nouvelles surfaces imperméabilisées.

3 / Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² : le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m² : une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales : si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

En secteur UE3, les eaux pluviales devront faire l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel, hors périmètre de protection rapprochée du Puits des Vieilles Fontaines.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E - Déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout projet d'activités et équipements collectifs.

Le dimensionnement et la conception de ce local devront respecter les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers, portées en annexe 6.2 du PLU.

F - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Lorsqu'il est prévu, l'éclairage des voies et espaces collectifs (cheminements, aires de stationnement....) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

G - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UG

Caractère de la zone

La zone UG est une zone urbaine à vocation d'activités destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements nécessaires ou liées au fonctionnement et à l'exploitation technique et commerciale de la gare TGV Nîmes - Pont du Gard et du service public ferroviaire.

La zone UG inclut un secteur UG1 autour du domaine du Mas Larrier destiné à accueillir des activités en lien avec la proximité de la gare, notamment de commerces, restauration, activités tertiaires, hébergement hôtelier.

Servitudes d'utilité publique concernant la zone UG

- I4 : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.
- T1 : Servitudes relatives aux voies ferrées.
- PT1 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques - Centre d'émission-réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 9 juillet 1999).
- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission-réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).
- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (artère souterraine interurbaine de télécommunications F006-2 Tarascon-Nîmes - Arrêté ministériel n°5945 du 25 octobre 1989).

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone UG

- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude «Projet Magna Porta - Zonage du ruissellement», PROGEO Environnement, Juillet 2025 (Voir annexe 6.6.2) et par le zonage EXZECO.
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).

Prescriptions particulières

- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre des lignes SNCF en application de l'arrêté n°30-2023-10-18-00002 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau ferré du Gard en date du 18 octobre 2023.
- Eléments végétaux et paysagers à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Désignation	Références cadastrales
Haie	

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

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

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

1/ Zone UG, hors secteur UG1

Destination	Sous-destination	Autorisation / Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Les constructions, installations et aménagements autorisés ci-avant en zone UG doivent en outre être liés à la gare TGV Nîmes-Pont du Gard et/ou nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.

Sont également autorisés :

- Les ombrières sur parking dont les ombrières photovoltaïques.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux et notamment au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...)

Sont interdits en zone UG :

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales

2/ Secteur UG1 :

Sont autorisés :

- Le changement de destination des bâtiments existants (Mas Larrier) à destination :
 - de commerce de détail,
 - de bureaux,
 - de restauration,
 - d'activités de service où s'exerce l'accueil d'une clientèle,
 - d'hôtel et autres hébergements touristiques,
 - de logements de fonction de moins de 70 m² de surface de plancher ,
 - de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif suivants : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, autres équipements recevant du public
- La démolition, la reconstruction, la restauration, l'extension et la surélévation des constructions existantes (Mas Larrier) avec ces mêmes destinations.
- Les nouvelles constructions à destination d'hôtellerie et autres hébergements touristiques, et de restauration.
- Les piscines.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.

- Les ombrières sur parking dont les ombrières photovoltaïques.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Sont interdits en secteur UG1 :

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

3/ Zone UG et secteur UG1

Zone d'aléa ruissellement

En zone UG et secteur UG1 classés en zone d'aléa ruissellement reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI ci-après.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme

- Les arbres doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique ; dans ce cas, ils seront remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme.
- Concernant les haies, la reconstitution en cas d'abattage partiel ou total, doit se faire sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de l'emplacement de la haie initiale ; les essences utilisées pour ces nouvelles haies doivent être diversifiées, dans un objectif de biodiversité.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Zone UG

Non réglementée

Secteur UG1 :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur le secteur UG1 est limitée à 85% de la superficie du secteur.

B - Hauteur

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 75,50 m NGF.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Zone UG

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5,00 m de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés sur la zone.

Secteur UG1 :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer ;
- Soit en recul minimum de 2,00 m de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à créer.

Cas particuliers

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, ainsi que les ombrières sur aires de stationnement (dont les ombrières solaires et photovoltaïques) peuvent déroger aux principes généraux d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

D - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UG

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Secteur UG1

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit en recul minimum de 1,00 m des limites séparatives.

Cas particuliers

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, ainsi que les ombrières sur aires de stationnement (dont les ombrières solaires et photovoltaïques) peuvent déroger aux principes généraux d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

Zone UG

La distance entre deux constructions situées sur une même unité foncière doit être au moins égale à 5 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Secteur UG1

Non règlementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les matériaux et formes des clôtures doivent entrer en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures de la gare TGV devront être réalisées en complément de celles sécurisant les voies ferrées et ne pas représenter un obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement.

Les clôtures seront conformes aux dispositions du Titre VI du présent règlement en zone d'aléa inondation par ruissellement.

Leur hauteur est limitée à 2,00 m.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les murets de clôture doivent être munis de barbacanes, espacées au plus tous les 2 mètres avec une section minimale de 0,10 m².

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 à la date d'approbation de la révision du PLU).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, auvent, brise soleil
- en couverture des aires de stationnement (ombrières sur parking), cheminements, aires de repos ; dans ce dernier cas, les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives ne s'appliqueront pas.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Non réglementé

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

Les espaces de rétention des eaux pluviales seront obligatoirement traités en espaces paysagers de qualité.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations – y compris des engins et poids lourds - doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement, requise au titre du présent règlement doit présenter des dimensions conformes aux normes en vigueur et une accessibilité satisfaisante :

- Chaque place de stationnement de véhicules léger doit présenter une surface minimale utile de 12,5 m².
- Les espaces de manœuvre, de retournement et de circulation interne doivent être distincts des emplacements de stationnement et conçus pour permettre l'usage normal des véhicules.

L'ensemble stationnement + manœuvres doit permettre un accès aisé à la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement collectives doivent être revêtues de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Secteur UG1

Les règles ci-après sont applicables aux nouvelles constructions, à l'extension d'une construction existante, au changement de destination d'une construction existante générant de nouveaux besoins en stationnement ; en cas d'extension ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspond aux besoins nouveaux générés.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la norme qui lui est propre.

Lorsqu'une place de stationnement a déjà été prise en compte au titre des obligations ci-après, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destination	Obligations à minima
Habitation	2 places par logement de fonction
Hôtel, hébergements touristiques	1 place par chambre ou gîte ou équivalent
Bureaux	Une place pour 25 m ² de surface de plancher
Commerces de détail	1 place par tranche de 20 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place par tranche de 10 m ² de surface de plancher
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Une place pour 25 m ² de surface de plancher

La règle applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle auxquels ces destinations sont le plus directement assimilables.

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un bâtiment tertiaire ou industriel constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un bâtiment à usage tertiaire ou industriel équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs, à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans un autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Conformément à l'article L. 113-20 du Code de la Construction et de l'Habitation, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux travailleurs.

Les conditions de réalisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces infrastructures doivent ainsi comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement		
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'un minimum de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel disposant d'un minimum de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire (pour l'application du II du R. 113-14)

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

Les dimensions et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public devra être conforme aux prescriptions du Service Public d'Eau Potable de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Collectif de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et pourra éventuellement prendre la forme d'un arrêté de déversement, accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de vidange des piscines (obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté) ;
- des eaux de rejet des climatiseurs, pompes à chaleur

C - Eaux pluviales

Concernant les modalités techniques de dimensionnement et de réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de raccordement au réseau public, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines - Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole joint en Annexe 6.6.2 du PLU.

1/ Dispositifs de rétention

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimal de 100 l/ m² imperméabilisé.

Les ouvrages de rétention doivent être accessibles pour le contrôle et l'entretien. Ils doivent obligatoirement être traités en espaces publics paysagers.

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

- Aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée ;

- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol, le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des nouvelles surfaces imperméabilisées.

2 / Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² : le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m² : une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales : si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E - Déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout projet d'activités et équipements collectifs.

Le dimensionnement et la conception de ce local devront respecter les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers, portées en annexe 6.2 du PLU.

F - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées. Lorsqu'il est prévu, l'éclairage des voies et espaces collectifs (cheminements, aires de stationnement ...) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

G - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

Chapitre VI - Dispositions applicables à la zone UP

Caractère de la zone

La zone UP est une zone urbaine à vocation unique d'équipements publics ; elle est composée de 4 secteurs

:

- **secteur UP1** regroupant l'emprise du collège Via Domitia, de la halle de sports et les espaces adjacents classés en emplacement réservé 7C ;
- **secteur UP2** correspondant à l'emprise du nouveau cimetière et aux espaces publics associés (aire de stationnement, aire de jeux publique....) ;
- **secteur UP3** correspondant au parc « Valérie Maggi » ;
- **secteur UP4** incluant les tennis municipaux et les espaces adjacents classés en emplacement réservé 2C.

Servitudes d'utilité publique concernant la zone UP

- PM1 : Plan de Prévention du Risque Inondation de MANDUEL approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits (Borne millaire d'Antonin-de-Pieux classée par arrêté du 5 juin 1973 ; Eglise paroissiale inscrite par arrêté du 25 octobre 2016).
- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (artère souterraine interurbaine de télécommunications F006-2 Tarascon-Nîmes - Arrêté ministériel n°5945 du 25 octobre 1989).
- I4 : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.
- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission- réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone UP

- Aléa inondation par débordement délimité par le PPRI de MANDUEL (Voir Annexe 6.1.3).
- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2).
- Aléa feu de forêt défini par la carte de l'aléa figurant au Porter A Connaissance de l'Etat pour la prise en compte du risque incendie en date du 11 octobre 2021 (Voir annexe 6.6.1).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5).
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).
- Risque érosion de berges : bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre du chevelu hydrographique.

Prescriptions particulières

- Emplacements réservés

N°	Libellé
2C	Equipement public
7C	Equipement public

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Interdiction et limitation de certaines usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

1/ Secteur UP1 et UP3

Destination	Sous-destination	Autorisation / Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	Sous conditions en UP1	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur en secteur UP1 (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.

- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).
- Les logements de gardiennage et/ou de fonction nécessaires aux établissements d'enseignement en secteur UP1.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

2/Secteur UP2

Sont seuls autorisées en secteur UP2 :

- Les cimetières et les espaces publics (aire de stationnement, espace vert public, aire de jeux publics, mobilier public....)
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

3/ Secteur UP4

Destination	Sous-destination	Autorisation / Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier le choix de leur implantation.

4 /Dispositions communes à l'ensemble de la zone UP

Zone d'aléa débordement

En secteur UP3 classé en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 4 avril 2014 reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa ruissellement

En zone UP classée en zone d'aléa ruissellement reportée au règlement graphique du PLU viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI ci-après.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone non aedificandi de bord de cours

Toute construction, installation et clôture en dur est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges du chevelu hydrographique reporté au règlement graphique du PLU.

Seules sont autorisées les clôtures transparentes aux écoulements (clôtures grillagées à grosses mailles de 5 cm x 5 cm minimum, à l'exclusion de tout muret).

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Secteur UP1 :

Non règlementé

Secteur UP2 :

Non règlementé

Secteur UP3 :

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur le secteur UP3 est limitée à 30% de la superficie du secteur.

Secteur UP4 :

Non règlementé

B - Hauteur maximale

Secteur UP1

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 14,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, les antennes, les machineries d'ascenseur ou de monte-chARGE.

Secteur UP2 :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 3,50 m à l'égout de la couverture.

Secteur UP3 :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas dépasser :

- 7,50 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère ;
- 9,00 m au faitage.

Secteur UP4 :

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 8,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur UP1

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 15,00 m de l'axe de la chaussée de la RD 3 ; en fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voie, pourra selon le cas consentir à une possible dérogation de la marge de recul qu'il définira.

Ne sont pas concernées par cette marge de recul, les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin ...), les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

- 4,00 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies et emprises publiques, sans pouvoir être inférieur à 8,00 m de l'axe de ces voies.

Secteur UP2

Les constructions doivent être implantées en recul de 15,00 m de l'axe de la chaussée de la RD 546 ; en fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voie, pourra selon le cas consentir à une possible dérogation de la marge de recul qu'il définira.

Ne sont pas concernées par cette marge de recul, les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

Secteur UP3 et UP4

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques.

Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier le choix de leur implantation.
- Les ombrières sur aires de stationnement, dont les ombrières photovoltaïques, peuvent déroger aux règles générales d'implantation ci-avant, sous réserve d'une hauteur maximale au point le plus haut de 4,00 m ; cette possibilité ne concerne pas :
 - o l'Avenue Pierre Mendes France (secteur UP3) ,
 - o la RD3 (secteur UP1) et la RD546 (secteur UP2), sauf avis favorable du département, gestionnaire de ces voies.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Secteur UP1, UP3 et UP4

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m ($L \geq H/2$, minimum 5,00 mètres).

Secteur UP2

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger au principe général d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier le choix de leur implantation.
- En secteur UP1, les ombrières sur aires de stationnement, dont les ombrières photovoltaïques, peuvent déroger aux règles générales d'implantation ci-avant par rapport aux limites séparatives.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Sous réserve des dispositions du PPRI et des dispositions du Titre VI du présent règlement en zone d'aléa inondation par ruissellement, les clôtures sur voie et emprise publique seront de deux types :

- Muret bas d'une hauteur maximum de 0,90 m, enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, surmonté d'une grille métallique, ou d'un grillage à mailles rigides et doublé d'une haie végétale. Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, le muret bas doit être muni de barbacanes, espacées au plus tous les 2 mètres avec une section minimale de 0,10 m².
- Grille métallique ou grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale.

Dans la bande de francs bords de 10,00 m à partir du haut de berges du chevelu hydrographique sont seules autorisées les clôtures en grillage à mailles larges de 5 cm x 5 cm minimum, à l'exclusion de tout muret.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 à la date d'approbation de la révision du PLU).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, auvent, brise soleil ;
- en couverture des aires de stationnement (ombrières sur parking), cheminements, aires de repos, sous réserve du respect des règles d'implantation ci-avant.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Secteur UP1

Non règlementé

Secteur UP2

Non réglementé

Secteur UP3

Les espaces en pleine terre plantés devront représenter 60% minimum de la surface totale du secteur.

Secteur UP4

Les espaces en pleine terre plantés devront représenter 20% minimum de la surface totale du secteur.

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

Les ouvrages de rétention doivent obligatoirement traités en espaces paysagers, intégrés au plan de composition de l'opération.

Secteurs UP1, UP3 et UP4

Les aires de stationnement collectives de plus de 250 m² seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² commencés ; ces arbres seront plantés, de façon privilégiée, en îlots ou bosquets (voir 4 - OAP, Chapitre 2).

Cette obligation demeure lorsque les places de stationnement sont couvertes d'ombrières (y compris d'ombrières photovoltaïques) ; dans ce cas, les arbres de haute tige correspondant aux obligations seront implantés sur le reste de l'unité foncière.

Secteur UP2

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² ou d'un m² de plantations basses de type arbustes ou sous-arbrisseaux par 50 m².

Cette obligation demeure lorsque les places de stationnement sont couvertes d'ombrières (y compris d'ombrières photovoltaïques) ; dans ce cas, les arbres de haute tige correspondant aux obligations seront implantés sur le reste de l'unité foncière.

Les plantations d'arbres doivent respecter un recul minimum de 5,00 m du bord de chaussée de la RD 546.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque place de stationnement, requise au titre du présent règlement doit présenter des dimensions conformes aux normes en vigueur et une accessibilité satisfaisante :

- Chaque place de stationnement doit présenter une surface minimale utile de 12,5 m².
- Les espaces de manœuvre, de retournement et de circulation interne doivent être distincts des emplacements de stationnement et conçus pour permettre l'usage normal des véhicules.

L'ensemble stationnement + manœuvres doit permettre un accès aisé à la voie publique.

Les ensembles de garages individuels et les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement collectives doivent être revêtues de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Obligations

Les règles ci-après sont applicables aux nouvelles constructions, à l'extension d'une construction existante, au changement de destination d'une construction existante générant de nouveaux besoins en stationnement ; en cas d'extension ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspondent aux besoins nouveaux générés.

Destination	Obligations à minima
Habitation	2 places de logement de gardiennage ou de fonction
Etablissements d'enseignement	Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe
Etablissement de santé et action sociale	Nombre de places = capacité /4 avec possibilité de mutualisation entre équipements d'intérêt collectifs et services publics présents sur le même secteur
Equipements sportifs	
Salles d'art et de spectacle, autres équipements recevant du public	

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans un autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Les conditions de réalisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces infrastructures doivent ainsi comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement		
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux d'un minimum de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments accueillant un service public	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (Unité Territoriale de Vauvert concernant les RD) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

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

Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies en impasse doivent comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément (dans le respect des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard).

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public devra être conforme aux prescriptions du Service Public d'Eau Potable de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Collectif de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et pourra éventuellement prendre la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de rejet des climatiseurs, pompes à chaleur

C - Eaux pluviales

Concernent les modalités techniques de dimensionnement et de réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de raccordement au réseau public, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines - Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole joint en Annexe 6.6.2 du PLU.

1/ Dispositif de rétention

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisés.

En cas d'impossibilité de création de bassin à ciel ouvert (cas notamment d'une parcelle totalement imperméabilisée), le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service de voirie communal) ou le cas échéant en écoulement en surface de voirie.

2/ Surfaces imperméabilisées à prendre en compte

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, voie d'accès et parking, ...). Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout venant, graves non traités, pavés autobloquants, structures alvéolaires) sont considérés comme des surfaces imperméables.

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

- Aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée ;
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol, le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des nouvelles surfaces imperméabilisées.

3 / Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² : le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m² : une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales : si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E - Déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout projet d'équipements collectifs.

Le dimensionnement et la conception de ce local devront respecter les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers, portées en portées en annexe 6.2 du PLU.

F - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Lorsqu'il est prévu, l'éclairage des voies et espaces collectifs (cheminements, aires de stationnement) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

G - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

Chapitre VII - Dispositions applicables à la zone US

Caractère de la zone

La zone US correspond à l'emprise de l'aire de stationnement du Fort ; son classement par le PPRI en zone non urbaine inondable par un aléa modéré limite très fortement les possibilités de construction ou d'aménagement

Servitudes d'utilité publique concernant la zone US

- PM1 : Plan de Prévention du Risque Inondation de MANDUEL approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits (Borne millaire d'Antonin-de-Pieux classée par arrêté du 5 juin 1973 ; Eglise paroissiale inscrite par arrêté du 25 octobre 2016).

Risques et nuisances concernant la zone US

- Aléa inondation par débordement délimité par le PPRI de MANDUEL (Voir Annexe 6.1.3).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).
- Risque érosion de berges : bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre du chevelu hydrographique.

Prescriptions particulières

- Continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Interdiction et limitation de certaines usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Sont seules autorisées

- Les parcs de stationnement non souterrains, sous réserve, conformément au règlement du PPRI :
 - o qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - o que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - o qu'ils ne créent pas de remblais,
 - o qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les ombrières sur aires de stationnement répondant aux contraintes techniques imposées par le règlement du PPRI (en termes de résistance au débit et à la vitesse de la crue de référence notamment).

Zone non aedificandi de bord de cours

Toute construction, installation et clôture en dur est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges du chevelu hydrographique reporté au règlement graphique du PLU.

Seules sont autorisées les clôtures transparentes aux écoulements (clôtures grillagées à grosses mailles de 5 cm x 5 cm minimum, à l'exclusion de tout muret).

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Emprise au sol non règlementée pour les ombrières sur places de stationnement

B - Hauteur maximale

Non règlementée

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non règlementée

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Non règlementée, exception faite en limites séparatives correspondant aux limites avec la zone UC et avec la zone UA par rapport aux quelles les ombrières devront obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger à cette obligation de recul sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Conformément au règlement du PPRI, seules sont autorisées les clôtures en grillage à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les murets de clôture doivent être munis de barbacanes, espacées au plus tous les 2 mètres avec une section minimale de 0,10 m².

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Non règlementé

B - Espaces libres et plantations

Les plantations remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

Non réglementé

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Non réglementé

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

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

Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Sans objet

B - Eaux usées

Sans objet

C - Eaux pluviales

Sans objet

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E- Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Lorsqu'il est prévu, l'éclairage des voies et espaces collectifs (cheminements, aire de stationnement) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone IAU

Caractère de la zone

La zone IAU est une zone destinée à l'urbanisation future, à court / moyen terme, à vocation principale d'habitat.

La zone IAU est divisés en deux secteurs :

- le secteur IAU1 « Fumérian » incluant deux sous-secteurs IAU1a et IAU1b dont chacun devra faire l'objet d'une opération d'aménagement unique, la cohérence étant assurée par les orientations d'aménagement et de programmation portées au dossier de PLU.
- le secteur IAU2 « Terre de Vergers » qui devra faire l'objet d'une opération d'aménagement unique compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au dossier de PLU.

L'urbanisation de ces secteurs est conditionnée à la réalisation préalable des travaux d'exondement (pour une pluie de référence centennale ou historique) conformément à la doctrine de l'Etat dans le Gard et selon les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation de chacun de ces secteurs, issus de l'étude CEREG portée en Annexe 6.6.2 du PLU. Les caractéristiques techniques (emplacement, dimensionnement ...) des travaux et ouvrages d'exondement pourront le cas échéant être précisées dans le cadre des études règlementaires au titre de la Loi dur l'Eau.

Servitudes d'utilité publique concernant la zone IAU

- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (artère souterraine interurbaine de télécommunications F006-2 Tarascon-Nîmes - Arrêté ministériel n°5945 du 25 octobre 1989).
- I4 : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.
- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission- réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone IAU

- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2).
- Aléa feu de forêt défini par la carte de l'aléa figurant au Porter A Connaissance de l'Etat pour la prise en compte du risque incendie en date du 11 octobre 2021 (Voir annexe 6.6.1).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à conditions

1/ Zone IAU

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation / Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone IAU :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).

- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les établissements stratégiques.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

En outre :

L'urbanisation de chacun des sous-secteurs IAU1a et 1AU1b est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement unique compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation « Secteur de Fumérian » portées au dossier de PLU, et à la réalisation préalable des travaux d'exondement pour une pluie de retour centennale ou historique supérieure, conformément à la doctrine de l'Etat dans le département du Gard.

Les caractéristiques techniques (emplacement, dimensionnement ...) des travaux et ouvrages d'exondement définies par l'« Etude d'exondement » CEREG Août 2025 (Voir Annexe 6.6.2) et reprises en OAP pourront le cas échéant être précisées dans le cadre des études réglementaires au titre de la Loi sur l'Eau.

L'urbanisation du sous-secteur IAU1b est conditionnée à la réalisation (mise en chantier) d'au moins 75% des logements du sous-secteur IAU1a.

Les bureaux ne pourront représenter qu'une proportion limitée de la surface de plancher de chaque sous-secteur, inférieure à 10%.

L'urbanisation du secteur IAU2 est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement unique compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation « Terre de Vergers » portées au dossier de PLU, et à la réalisation préalable des travaux d'exondement pour une pluie de retour centennale ou historique supérieure) conformément à la doctrine de l'Etat dans le département du Gard.

Les caractéristiques techniques (emplacement, dimensionnement ...) des travaux et ouvrages d'exondement définies par l'« Etude d'exondement » CEREG Août 2025 (Voir Annexe 6.6.2) pourront le cas échéant être précisées dans le cadre des études réglementaires au titre de la Loi sur l'Eau.

Les bureaux ne pourront représenter qu'une proportion limitée de la surface de plancher de chaque sous-secteur, inférieure à 10%.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

2/ Risque ruissellement

Les constructions et aménagements autorisés doivent respecter les dispositions du Titre VI du présent règlement applicables aux secteurs exondés pour la pluie de référence.

3/ Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

4/ Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

5/ Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, le programme de logements de chacun des secteurs IAU1a et IAU2 devra comporter un pourcentage minimum de 40% logements locatifs sociaux et de 20% de logements en accession abordable.

Le nombre de logements concernés sera arrondi à l'unité immédiatement supérieure lorsque l'application de ce pourcentage conduit à un chiffre après virgule supérieur à 5.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur chacun des secteurs ou sous-secteurs IAU1a, IAU1b et IAU2 est limitée à 40% de la superficie totale de chaque secteur ou de chaque sous-secteur.

B - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à :

- 7,50 m à l'égout ou à l'acrotère ;
- 9,00 m au faîte.

Le nombre de niveaux est limité à 2 (1 niveau sur rez-de-chaussée)

Pour rappel, la surface du 1^{er} plancher aménagé doit être calée au minimum à la cote TN + 30 cm (TN étant le terrain naturel).

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, les antennes, les machineries d'ascenseur ou de monte-chARGE.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ RD3

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 15 m par rapport à l'axe de la chaussée de la RD3 ; en fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voie, pourra selon le cas consentir à une possible dérogation de la marge de recul qu'il définira.

Ne sont pas concernées par cette marge de recul, les annexes (piscines, abris de jardin ...), les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

2 / Autres voies

Les constructions doivent être implantées en recul de 4,00 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

L'implantation des constructions n'est pas réglementée le long des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble.

Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation

- ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou projetées.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

1/ Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).
- soit en limite séparative latérale ; cette implantation en limite séparative est toutefois interdite sur les limites séparatives correspondant aux limites des secteur IAU1 et IAU2 (limites séparatives avec des parcelles classées en zone UC, UCa, A et IAUp) par rapport auxquelles les constructions devront obligatoirement respecter un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

2/ Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger au principe général d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives. Les équipements techniques (pompes) doivent être soit enterrés, soit intégrés au corps du bâtiment principal ou dans un bâtiment annexe, de façon à ne générer de nuisances sonores pour le voisinage.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, parpaings est interdit.

Sont autorisées :

- les façades en pierres de calcaire apparentes ;
- les façades enduites dans un teinte assurant la bonne intégration de la construction à son environnement bâti et ou paysager ;
- les façades en bardage bois horizontal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade.

Les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades du bâtiment principal.

Toitures

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal de pente comprise entre 25 et 32° ;
- Les toits terrasses.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

Les climatiseurs et les blocs externes de pompes à chaleur seront prioritairement installés sur une des façades ne donnant pas directement sur la voie ou l'espace public ; à défaut, ils seront posés au plus près du niveau du sol de façon à ce qu'ils soient visuellement masqués par la ou les clôtures.

La pose sur console sur voie ou emprise publique est interdite.

Les paraboles et antennes doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades donnant sur voie ou espace public.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans la façade de la construction ou dans le muret de clôture le cas échéant, et traités en harmonie avec ceux-ci ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boites aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou le muret de clôture, intégrées aux portes, voire regroupées à l'intérieur des bâtiment collectifs.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur voie et emprise publique seront de deux types, conformément au règlement applicable aux secteurs exonérés pour la pluie de référence (Voir Titre VI ci-après) :

- mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40 m, enduit sur les deux faces, surmonté d'un grillage rigide à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) doublé d'une haie végétale ; ce muret bas sera muni de barbacanes, espacées au plus tous les 2 mètres avec une section minimale de 0,10 m².
- grillage rigide à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), doublé d'une haie végétale.

Les clôtures en limite de zones A et en limite des bassins de rétention ou de compensation seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) doublé extérieurement - voire des deux côtés - d'une haie végétale.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 à la date d'approbation de la révision du PLU).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Les espaces en pleine terre plantés devront représenter 30% minimum de la surface du secteur IAU2 et de chacun des sous-secteurs IAU1a et IAU1b ; ce pourcentage inclue les espaces de rétention paysagers.

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

Les aires de stationnement collectives seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² de terrain ou 2 places de stationnement ; ces arbres seront plantés, de façon privilégiée, en îlots ou bosquets (voir 4 - OAP, Chapitre 2).

Cette obligation demeure lorsque les places de stationnement sont couvertes d'ombrières (y compris d'ombrières photovoltaïques) ; dans ce cas, les arbres de haute tige correspondant aux obligations seront implantés librement sur le reste de l'unité foncière.

Les ouvrages de rétention doivent obligatoirement être traités en espaces collectifs paysagers, intégrés au plan de composition de l'opération d'ensemble.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque place de stationnement requise au titre du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions conformes aux normes en vigueur.

Chaque place de stationnement, requise au titre du présent règlement doit présenter des dimensions conformes aux normes en vigueur et une accessibilité satisfaisante :

- Chaque place de stationnement doit présenter une surface minimale utile de 12,5 m².
- Les espaces de manœuvre, de retournement et de circulation interne doivent être distincts des emplacements de stationnement et conçus pour permettre l'usage normal des véhicules.

L'ensemble stationnement + manœuvres doit permettre un accès aisé à la voie publique.

Les ensembles de garages individuels et les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement collectives doivent être revêtues de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Obligations

Les règles ci-après sont applicables aux nouvelles constructions, à l'extension d'une construction existante, au changement de destination d'une construction existante voire à la division d'un logement existant générant de nouveaux besoins en stationnement ; en cas d'extension, de division ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspond aux besoins nouveaux générés.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la norme qui lui est propre.

Lorsqu'une place de stationnement a déjà été prise en compte au titre des obligations ci-après, elle ne peut plus être prise en compte à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Destination	Obligations à minima
Habitation	2 places par logement (hors logements locatifs sociaux, voir ci-après) dont une non close (le portail véhicules donnant accès à la parcelle sera implanté à 5,00 m minimum de la limite de la voie publique de façon à permettre le stationnement d'un véhicule hors voirie) 1 place supplémentaire par logement (hors logements locatifs sociaux) hors espace privatif (en placettes de stationnement ou le long des voies de desserte interne de l'opération). Dans le cas d'opérations d'ensemble, les places privatives pourront être réalisées soit sur la parcelle concernée par le projet de construction, soit déconnectées de la parcelle privative mais situées dans l'emprise de l'opération.
Hébergement	1 place par logement ou équivalent logement
Bureau	1 place par tranche de 12 m ² de surface de plancher

Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement s'agissant :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation,
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles,
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places 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'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les conditions de réalisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces infrastructures doivent ainsi comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitation.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement		
Ensemble d'habitation	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (Unité Territoriale de Vauvert concernant les RD) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

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

Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies en impasse doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les opérations d'aménagement doivent intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités ou les continuités piétonnes et deux roues.

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public devra être conforme aux prescriptions du Service Public d'Eau Potable de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Collectif de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et pourra éventuellement prendre la forme d'un arrêté de déversement, accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de vidange des piscines (obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté) ;
- des eaux de rejet de climatiseurs, pompes à chaleur

C - Eaux pluviales

Concernant les modalités techniques de dimensionnement et de réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de raccordement au réseau public, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines - Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole joint en Annexe 6.6.2 du PLU.

1/ Rétention

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimal de 100 l/ m² imperméabilisés.

2/ Surfaces imperméabilisées à prendre en compte

Dans le cas d'opérations d'ensemble jusqu'à 5 lots (5 lots inclus), un bassin de rétention spécifique pour les espaces communs sera créé ; il sera dimensionné sur la base de 100 l/ m² imperméabilisé minimum. Toutes les eaux ruisselant sur ces surfaces devront être collectées et dirigées vers l'ouvrage de rétention. La rétention des eaux pluviales des lots à bâtir pourra être réalisée à l'échelle de chaque lot ou bien être effectuée avec les espaces communs. Dans le cas où chaque lot devra prévoir son propre système de rétention, cette disposition devra être clairement mentionnée dans le règlement du permis d'aménager ou de la zone d'aménagement.

Dans le cas d'opérations d'ensemble de plus de 5 lots, l'aménageur devra réaliser un bassin de rétention à ciel ouvert et par infiltration commun prenant en compte la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking....) et par les lots à bâtir sur la base de 100 l/ m² imperméabilisé minimum.

Les ouvrages de rétention communs doivent être accessibles pour le contrôle et l'entretien. Ils doivent obligatoirement être traités en espaces collectifs paysagers, intégrés au plan de composition de l'opération.

3 / Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² : le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m² : une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E - Déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout projet comportant plusieurs logements (habitat collectif, lotissement ou permis groupé).

Le dimensionnement et la conception de ce local devront respecter les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers, portées en annexe 6.2 du PLU.

F - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Lorsqu'il est prévu, l'éclairage des voies et espaces collectifs (cheminements, aires de stationnement) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

G - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone IAUe

Caractère de la zone

La zone IAUe est une zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire, services et équipements d'intérêt collectif et autres) **correspondant à l'opération Magna Porta.**

La zone IAUe est composé de 4 secteurs correspondant aux 4 quadrants de l'emprise de projet, dont les vocations spécifiques sont précisées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone.

L'urbanisation des secteurs IAUe1, IAUe2, IAUe3 d'une part, IAUe4 d'autre part est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique, la cohérence de l'ensemble de l'urbanisation de la zone IAUe étant assurée par la compatibilité de chacune de ces deux opérations avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation portées au PLU.

Leur urbanisation est en outre conditionnée à la réalisation préalable des travaux d'exondement (exondement pour une pluie de référence centennale ou historique) conformément à la doctrine de l'Etat dans le Gard et selon les principes inscrits aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, issus de l'étude PROGEO Environnement portée en Annexe 6.6.2 du PLU.

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone IAUe

- T1 : Servitudes relatives aux voies ferrées
- PT1 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques - Centre d'émission-réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 9 juillet 1999).
- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission- réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).
- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (artère souterraine interurbaine de télécommunications F006-2 Tarascon-Nîmes - Arrêté ministériel n°5945 du 25 octobre 1989).
- I4 : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.

Risques et nuisances concernant la zone IAUe

- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Projet Magna Porta, Commune de Manduel - Zonage du ruissellement - Etude des ouvrages d'exondement du projet » PROGEO Environnement Juillet 2025 (Voir annexe 6.6.2).
- Aléa feu de forêt défini par la carte de l'aléa figurant au Porter A Connaissance de l'Etat pour la prise en compte du risque incendie en date du 11 octobre 2021 (Voir annexe 6.6.1).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).

Prescriptions particulières

- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre des lignes SNCF en application de l'arrêté n°30-2023-10-18-00002 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau ferré du Gard en date du 18 octobre 2023.

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages, affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à condition

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation / Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits en zone IAUE :

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la réglementation SEVESO.

- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant des activités autorisées sur la zone et sous réserve de leur bonne intégration urbaine et paysagère et de l'absence de risques et nuisances pour les résidents et usagers proches.
- Les constructions à destination d'entrepôts s'agissant uniquement d'entrepôts servant au stockage de données (communément appelés Data Center).
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ainsi qu'aux ouvrages hydrauliques (bassin d'exondement et de compensation à l'imperméabilisation notamment).
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

L'urbanisation des secteurs IAUe1, IAUe2 et IAUe3 d'une part et du secteur IAUe4 d'autre part est conditionnée à la mise en œuvre d'une opération d'aménagement unique compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation portées au dossier de PLU, et à la réalisation préalable des travaux d'exondement pour une pluie de retour centennale ou historique supérieure, conformément à la doctrine de l'Etat dans le département du Gard.

Les principes des travaux et aménagements prescrits par l'étude « Projet Magna Porta, Commune de Manduel - Zonage du ruissellement - Etude des ouvrages d'exondement du projet » PROGEO Environnement Juillet 2025 (voir Annexe 6.6.2) sont repris en OAP.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour démontrer les motifs de leur implantation.

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

Risque ruissellement

Les constructions et aménagements autorisés doivent respecter les dispositions du Titre VI du présent règlement applicables aux secteurs exondés pour la pluie de référence.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions implantées sur la zone IAUe est de 100 300 m², hors emprise au sol des ombrières photovoltaïques et des panneaux photovoltaïques sur bassins en secteurs IAUe3 et IAUe4.

Cette emprise au sol maximale est ventilée par secteurs de la façon suivante :

- Secteur IAUe1 : 41 100 m²
- Secteur IAUe2 : 19 100 m²
- Secteur IAUe3 : 10 100 m²
- Secteur IAUe4 : 30 000 m²

B - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain naturel, est limitée à :

- 21 mètres à l'égout de la couverture ou l'acrotère
- 6 niveaux (R+5).

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, les antennes, les machineries d'ascenseur ou de monte-chARGE.

Pour rappel, la surface du 1^{er} plancher aménagé doit être calée au minimum à la cote TN + 30 cm (TN étant le terrain naturel).

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ Voie SNCF

Les constructions seront implantées en recul de 14,50 m de l'axe de la voie de frêt et de la voie LGV.

2 / Avenue Philippe Lamour

Les façades des constructions seront implantées à l'alignement de la voie sur la plus de 50% de leur linéaire.

3 / RD 3

Les constructions seront implantées en recul minimum de 15 m de l'axe de la chaussée de la RD 3 ; en fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voie, pourra selon le cas consentir à une possible dérogation de la marge de recul qu'il définira.

Ne sont pas concernées par cette marge de recul, les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

4/ Voies de desserte interne des secteurs

L'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte interne des secteurs n'est pas réglementée.

Le cas échéant, les portails devront être implantés en retrait de l'alignement de la voie de façon à permettre les manœuvres des véhicules, et notamment des poids lourds, hors emprise de la chaussée.

5/ Sur l'ensemble de la zone

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée, exception faite en limite de la zone agricole A où les constructions devront obligatoirement être implantées en recul tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire séparative qui en est la plus proche soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Cette obligation s'impose également aux panneaux photovoltaïques et ombrières sur aire de stationnement.

Cas particuliers

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Volumétrie

Les bâtiments doivent avoir un volume et une forme simple.

En cas d'extension, la volumétrie et l'aspect du bâtiment initial devront être respectés.

Façades

Toutes les façades d'une même construction doivent être traitées avec le même soin en matière de matériaux et de réalisation.

L'usage de matériaux réfléchissants en façade est proscrit.

Les climatiseurs devront s'intégrer parfaitement au volume bâti.

Toiture

Les pentes des toitures devront se situer entre 0% (toitures terrasses) et 30%.

Elles seront réalisées en matériaux non brillants.

Les superstructures techniques doivent être regroupées dans un ou plusieurs éléments bâties, traités en harmonie avec l'ensemble du bâtiment, les façades et l'environnement.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, auvents, brise soleil.

Aires de dépôt et de stockage

Les aires de stockage et de dépôts extérieurs seront implantées à l'arrière des bâtiments, non visibles depuis les voies et accès principaux.

Clôtures

Pour rappel, les clôtures ne sont pas obligatoires.

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures sur voies et en limite séparatives, lorsqu'elles existent, seront constituées d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale multi-essences (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées). Des clôtures différentes et notamment des murets bas en pierre ou enduits peuvent être ponctuellement autorisés pour des raisons de sécurité ou d'esthétique (intégration d'un muret ponctuel à un linéaire de clôture par exemple).

En limite de zone agricole A et en limite des bassins de compensation ou d'exondement situés à l'interface de la zone IAUE et de la zone A, seules sont autorisées les clôtures constituées d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie végétale multi-essences et multi-strates.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans le mur du bâtiment pu un muret technique ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 à la date d'approbation de la révision du PLU)

La conception et la réalisation des constructions nouvelles doivent assurer le confort d'été et le confort d'hiver des occupants, notamment par leur orientation, leur volumétrie, leur configuration, les matériaux de construction et l'isolation thermique, la végétalisation des toitures et des terrasses, le positionnement et la taille des percements, les dispositifs d'occultation des baies.

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, auvent, brise soleil ;
- en couverture des aires de stationnement (ombrières sur parking), cheminements, aires de repos.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

30% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être maintenus en espaces de pleine terre plantés ; ce pourcentage inclut les espaces de rétention sur emprise privative, qui seront obligatoirement végétalisés.

B - Espaces libres et plantations

Les espaces libres de constructions sur emprises privées - hors voies de circulation, aires de stationnement et de chargement et déchargement, cheminements piétons et cycles, aires de stockage de matériels - devront être maintenus en pleine terre et plantés à raison à minima d'un arbre de haute tige ou de 1 m² de plantations arbustives pour 100 m² de surface. Ces espaces pourront accueillir des équipements collectifs (aire de pique-nique, aménagements sportifs légers)

Les ouvrages de rétention (noues et bassins) seront traités en espaces végétalisés, intégrés au plan de composition paysagère de la zone s'agissant des espaces de rétention collectifs, ou de chaque unité foncière s'agissant des espaces de rétention sur parcelle privative.

Les talus des bassins de rétention ne devront pas excéder 3/1.

Ils devront être accessibles grâce à une rampe d'accès de pente inférieure à 20% de façon à en assurer le bon entretien.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement ; ces arbres seront plantés, de façon privilégiée, en îlots ou bosquets (voir 4 - OAP, Chapitre 2).

Cette règle s'impose y compris lorsque des ombrières (dont des ombrières photovoltaïques) sont installées sur les espaces de stationnement ; dans ce cas, les arbres de haute tige correspondant aux obligations seront implantés librement sur l'unité foncière, de préférence là encore en îlots ou bosquets.

Les voies de desserte interne principales de chaque secteur feront l'objet de plantations arborées (alignement d'arbres de haute tige) ou arbustives à raison de 1 arbre ou 1 m² de plantations arbustives pour 2 places de stationnement.

Essences.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations – y compris des engins et poids lourds - doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au titre du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions conformes aux normes en vigueur.

Concernant les véhicules légers :

- Chaque place de stationnement doit présenter une surface minimale utile de 12,5 m².
- Les espaces de manœuvre, de retournement et de circulation interne doivent être distincts des emplacements de stationnement et conçus pour permettre l'usage normal des véhicules.

L'ensemble stationnement + manœuvres doit permettre un accès aisé à la voie publique.

Les zones de manœuvre, chargement, déchargement des véhicules y compris des poids lourds doivent être indépendantes des voies de circulation.

Les ensembles de garages individuels et les aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement collectives doivent être revêtues de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Obligations

Les règles ci-après sont applicables à la création de nouvelles constructions et à l'extension et au changement de destination de constructions existantes. En cas d'extension ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspond aux besoins nouveaux de l'immeuble ; si l'extension ou le changement de destination n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions suivantes n'ont pas à être appliquées.

A chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre de places de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la norme qui lui est propre.

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant des dispositions ci-avant, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération.

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

Destination	Obligations à minima
Industrie	1 place pour 150 m ² de surface de plancher
Entrepôt / data center	1 place pour 250 m ² de surface de plancher
Artisanat	1 place pour 100 m ² de surface de plancher
Bureaux	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
Commerces	1 place pour 50 m ² de surface de plancher
Etablissement de santé, d'action sociale et d'enseignement	Etablissement de santé et d'action sociale : 1 place pour 2 lits Etablissement d'enseignement primaire ou secondaire : 1 place par classe Etablissement d'enseignement supérieur, centres de formation : 1 place pour 10 m ² de surface de plancher
Restauration	1 place pour 25 m ² de surface de plancher
Hotel et hébergement hôtelier	1 place par chambre

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

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un bâtiment tertiaire ou industriel constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public, un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce, doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les conditions de réalisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces infrastructures doivent ainsi comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement		
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut

être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Aucun nouvel accès direct sur la RD 3 ou sur l'Avenue Philippe Lamour n'est autorisé ; la desserte des lots sera assuré à partir des voies de desserte internes aux différents secteurs.

Concernant les autres voies, toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (Unité Territoriale de Vauvert concernant les RD) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

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

Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies en impasse doivent être exceptionnelles et comporter une aire de retournement permettant aux véhicules de secours de faire demi-tour aisément (dans le respect des prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard).

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public devra être conforme aux prescriptions du Service Public d'Eau Potable de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Toute parcelle desservie un forage (si autorisé), par le réseau d'eau brute ou par des réservoirs de récupération des eaux de pluie, que ce soit pour de l'arrosage, de l'activité industrielle, ou tout autre besoin, doit veiller à ce qu'il n'y ait aucun contact entre cette eau et l'eau provenant du réseau public d'eau potable ; les réseaux devront physiquement être séparés (aucune liaison physique) et clairement identifiés.

Pour rappel, il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Collectif de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et pourra éventuellement prendre la forme d'un arrêté de déversement, accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de rejet de climatiseurs, pompes à chaleur ;
- des piscines.

C - Eaux pluviales

Concernant les modalités techniques de dimensionnement et de réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de raccordement au réseau public, le pétitionnaire se référera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines - Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole joint en Annexe 6.6.2 du PLU.

1/ Rétention

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimal de 100 l/ m² imperméabilisés.

Les ouvrages de rétention seront conçus et dimensionnés :

- soit à l'échelle de chaque lot en prenant en compte les surfaces imperméabilisées du lot (toitures, terrasses, voies d'accès, parkings..) ;
- soit à l'échelle de tout ou partie de chaque secteur, en prenant en compte la surface imperméabilisée totale des espaces communs (voirie, parking ...) et privatifs (hors surfaces déjà prise en compte le cas échéant par les ouvrages à l'échelle des lots concernés, les deux possibilités pouvant se combiner).

Dans le cas où un lot devra prévoir son propre système de rétention, cette disposition devra être clairement mentionnée dans le règlement du permis d'aménager.

La gestion des eaux pluviales par infiltration doit être privilégiée.

2 / Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² : le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m² : une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E - Déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout projet d'activités et équipements collectifs. Le dimensionnement et la conception de ce local devront respecter les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers, portées en annexe 6.2 du PLU.

F - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Lorsqu'il est prévu, l'éclairage des voies, des aires de stationnement et des espaces collectifs (cheminements, aires de repos ou pique-nique) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

G - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone IAUp

Caractère de la zone

La zone IAUp est une zone destinée à l'urbanisation future, à court / moyen terme, à vocation d'équipements d'intérêt collectif notamment sportifs, socio-culturels, de détente et de loisirs dont l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU, limitant notamment l'implantation des constructions aux seuls secteurs non impactés par le risque ruissellement.

Servitudes d'utilité publique concernant la zone IAUp

Néant

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone IAUp

- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2).
- Aléa feu de forêt défini par la carte de l'aléa figurant au Porter A Connaissance de l'Etat pour la prise en compte du risque incendie en date du 11 octobre 2021 (Voir annexe 6.6.1).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).

Prescriptions particulières

Néant

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages, affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à condition

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation / Autorisation sous conditions	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement		
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Cinéma		
	Hôtels		
	Autres hébergements touristiques		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits en zone IAUp :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.

- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de la réglementation SEVESO.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos ...), à la sécurité publique, peuvent être autorisées même si elles ne respectent pas le corps de règle de la zone ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites justifier leur implantation.

Zone d'aléa ruissellement

En zone d'aléa ruissellement est interdite toute construction ; cette zone ne pourra accueillir que :

- Des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux. Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m.
- Des parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sous réserve :
 - qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Des aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol.

Pour rappel, en zone d'aléa ruissellement :

- Les équipements techniques des réseaux, tels que les transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis à condition d'être calés à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- La création ou modification de clôtures est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Non règlementée

B - Hauteur

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne doit pas dépasser 8,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, hors voies de desserte internes à la zone.

Cas particuliers

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m ($L \geq H/2$, minimum 5,00 mètres).

Cas particuliers

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Les clôtures seront :

- soit uniquement végétales et composées d'essences diversifiées, adaptées au climat local (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).
- soit composées d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie de végétaux d'essences diversifiées locales comportant des passages pour la petite faune terrestre, répartis de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture (voir 4 - OAP, Chapitre relatif aux continuités écologiques).

Leur hauteur ne pourra excéder 2,00 m

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 à la date d'approbation de la révision du PLU).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés :

- en toiture, auvent, brise soleil ;
- en couverture des aires de stationnement (ombrières sur parking), cheminements, aires de repos, sous réserve du respect des règles d'implantation ci-avant.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Les espaces en pleine terre plantés devront représenter 60% minimum de la superficie totale de la zone ; ils incluent les espaces sportifs et de détente végétalisés ainsi que les espaces de rétention obligatoirement végétalisés.

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 50 m² commencés.

Cette obligation demeure lorsque les places de stationnement sont couvertes d'ombrières (y compris d'ombrières photovoltaïques) ; dans ce cas, les arbres de haute tige correspondant aux obligations seront implantés sur le reste de l'unité foncière.

Les ouvrages de rétention doivent obligatoirement traités en espaces paysagers, intégrés au plan de composition de l'opération.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque place de stationnement requise au titre du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions conformes aux normes en vigueur.

Chaque place de stationnement, requise au titre du présent règlement doit présenter des dimensions conformes aux normes en vigueur et une accessibilité satisfaisante :

- Chaque place de stationnement doit présenter une surface minimale utile de 12,5 m².
- Les espaces de manœuvre, de retournement et de circulation interne doivent être distincts des emplacements de stationnement et conçus pour permettre l'usage normal des véhicules.

L'ensemble stationnement + manœuvres doit permettre un accès aisé à la voie publique.

Les aires de stationnement doivent être disposées dans les parcelles de façon à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les aires de stationnement collectives doivent être revêtues de matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie.

Obligations à minima

Le nombre de places de stationnement correspond à 25% de la capacité d'accueil des constructions et équipements présents sur la zone, avec possibilité de mutualisation entre les différents équipements d'intérêt collectif présents.

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les conditions de réalisation des infrastructures permettant le stationnement des vélos sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Ces infrastructures doivent ainsi comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement ou du bâtiment.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs équipés de places de stationnement		
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (Unité Territoriale de Vauvert concernant les RD) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

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

Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public devra être conforme aux prescriptions du Service Public d'Eau Potable de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Collectif de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de rejet de climatiseurs, pompes à chaleur ;

C - Eaux pluviales

Concernent les modalités techniques de dimensionnement et de réalisation des ouvrages de gestion des eaux pluviales et de raccordement au réseau public, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique « Gestion des eaux pluviales urbaines - Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs » de Nîmes Métropole joint en Annexe 6.6.2 du PLU.

1/ Dispositif de rétention

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimal de 100 l/ m² imperméabilisés.

2/ Surfaces imperméabilisées à prendre en compte

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, voie d'accès et parking, ...). Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout venant, graves non traités, pavés autobloquants, structures alvéolaires) sont considérés comme des surfaces imperméables.

3 / Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m² : le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure à 500 m² : une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E - Déchets

Un local à déchets sera exigé pour tout projet d'équipements collectifs.

Le dimensionnement et la conception de ce local devront respecter les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers, portées en portées en annexe 6.2 du PLU.

F - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

Lorsqu'il est prévu, l'éclairage des voies et espaces collectifs (cheminements, aires de stationnement) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

G - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone IIAUe

Caractère de la zone

La zone IIAUe est une zone destinée à l'urbanisation future à dominante d'activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de locaux techniques des administrations et assimilées, en extension de la zone UE1 de Fumérian.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAUe est conditionnée à une modification du PLU ou autre procédure adaptée :

- en compatibilité avec le SCoT Sud Gard ;
- sous réserve de la réalisation d'une étude hydraulique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés par l'aléa ruissellement pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure conformément à la doctrine de l'Etat dans le département du Gard ; l'urbanisation restera conditionnée à la réalisation des aménagements nécessaires à l'exondement des terrains, dans le respect du Code civil et du Code de l'Environnement.

Servitude d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone IIAUe

- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission- réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone IIAUe

- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2).
- Aléa feu de forêt défini par la carte de l'aléa figurant au Porter A Connaissance de l'Etat pour la prise en compte du risque incendie en date du 11 octobre 2021 (Voir annexe 6.6.1).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.7.2).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.7.3)
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.7.4)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.5).
- Risque érosion de berges : bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre du chevelu hydrographique.

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à conditions

Seuls sont autorisés en zone IIAUe :

- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus....
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des services publics et des réseaux.
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...).

Sont en outre spécifiquement interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

I.2 - Mixité des destinations ou sous-destination au sein d'une même construction ou unité foncière

Sans objet

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Sans objet

B - Hauteur

Sans objet

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sans objet

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Sans objet

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

B - Performances énergétiques et environnementales

Sans objet

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou végétalisées

Sans objet

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

Sans objet

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Sans objet

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Sans objet

B - Voirie

Sans objet

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Réseau d'eau potable

Sans objet

B - Réseau d'eaux usées

Sans objet

C - Eaux pluviales

Sans objet

D - Réseaux divers

Sans objet

E - Infrastructures et réseaux de communications électroniques :

Sans objet

IV - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE AGRICOLE

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

La zone A une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Servitudes d'utilité publique concernant la zone A

- PM1 : Plan de Prévention du Risque Inondation de MANDUEL approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).
- AC1 : Servitudes de protection des monuments historiques classés et inscrits (Borne millaire d'Antonin-de-Pieux classée par arrêté du 5 juin 1973 ; Eglise paroissiale inscrite par arrêté du 25 octobre 2016).
- AS1 : Servitudes de protection des captages d'eaux potables et minérales – Source de la Sauzette (Arrêté de DUP du 9 avril 1979)
- PT1 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques - Centre d'émission-réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 9 juillet 1999).
- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission- réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).
- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (artère souterraine interurbaine de télécommunications F006-2 Tarascon-Nîmes - Arrêté ministériel n°5945 du 25 octobre 1989).
- I4 : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.
- T1 : Servitudes relatives aux voies ferrées.
- PT1 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques - Centre d'émission-réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 9 juillet 1999).
- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission- réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).
- PT3 : Servitudes attachées aux réseaux de télécommunications (artère souterraine interurbaine de télécommunications F006-2 Tarascon-Nîmes - Arrêté ministériel n°5945 du 25 octobre 1989).
- A3 : Servitudes de passage des engins mécaniques et de dépôt pour l'entretien des canaux d'irrigation et de certains canaux d'assainissement (décret du 14/09/1956)
- A4 : Servitudes de passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux (Arrêté préfectoral du 24/12/1991)
- I1 : Servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz : Antenne de Comps et Artère du Midi (Arrêté préfectoral du 22/01/2020)
- I3 : servitude d'implantation et de passage applicables aux ouvrages de distribution de gaz : Antenne de Comps.
- T5 : Servitudes aéronautiques de dégagement,
- T4 : Servitude de balisage,
- T7 : servitude établie à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières, Aérodrome de Nîmes-Garons (Arrêté ministériel du 17/09/2019 et Arrêté interministériel du 27/11/1967).

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone A

- Aléa inondation par débordement délimité par le PPRI de MANDUEL (Voir Annexe 6.1.3).
- Aléa inondation par débordement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2).
- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2), par l'étude « Projet Magna Porta, Commune de Manduel - Zonage du ruissellement - Etude des ouvrages d'exondement du projet » PROGEO Environnement Juillet 2025 (Voir annexe 6.6.2) et par EXZECO.
- Aléa incendie de forêt (Voir Annexe 6.6.1).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).
- Risque érosion de berges : bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre du chevelu hydrographique.
- Périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la station de traitement des eaux usées actuelle et de la future station intercommunale.

Prescriptions particulières

- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.
- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre des lignes SNCF en application de l'arrêté n°30-2023-10-18-00002 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau ferré du Gard en date du 18 octobre 2023.
- Périmètre de protection éloignée du captage des Vieilles Fontaines délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011 (Voir Annexe 6.2).
- Périmètre de protection éloignée du puits ancien des Canabières délimité par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011 (Voir Annexe 6.2).
- Eléments végétaux et paysagers à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Désignation	Références cadastrales
Haies	

- Continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme :

Désignation	Références cadastrales
E - Mas de Campuget	AP 698

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- Espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme
- Emplacements réservés

N°	Libellé
1D	Elargissement de la RD 546
2D	Déviation de la RD 999 (plateforme à 35 m

3D	Elargissement RD3
1C	Elargissement à 15 m du Chemin de Saint-Paul
4C	Elargissement à 8 m de la Route de Saint-Gilles
5C	Création d'un fossé sur le côté Ouest de la Route de Saint-Gille

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages, affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à condition

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		
	Exploitation forestière		
Habitation	Logement	sous conditions	
	Hébergement		
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		
	Restauration		
	Commerce de gros		
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		
	Hébergement hôtelier et touristique		
	Cinéma		
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux techniques et industriels des administrations		
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		
	Salles d'art et de spectacles		
	Equipements sportifs		
	Lieux de culte		
	Autres équipements recevant du public		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		
	Entrepôt		
	Bureau		
	Centre de congrès et d'exposition		
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

Sont en outre interdits en zone A

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne relevant pas de l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules

- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques
- Les carrières et gravières.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pouvant éventuellement relever du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve le cas échéant du respect du Règlement Sanitaire Départemental (concernant notamment les élevages).
- Les serres nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation agricole est nécessaire au fonctionnement de celle-ci, sous réserve des conditions suivantes (conditions cumulatives) :
 - être situé dans le volume du bâtiment d'exploitation principal exception faite des bâtiments d'élevage ou en cas de contrainte technique ou topographique dûment justifiée. Dans ces derniers cas, le logement pourra être disjoint du bâtiment d'exploitation principal mais ne pourra pas en être distant de plus de 20,00 m ; il devra obligatoirement être construit simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation principal ;
 - ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- L'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants d'une surface de plancher d'au moins 80 m², dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 200 m² de surface de plancher totale après extension. Cette possibilité d'extension est ouverte une seule fois à partir de la date d'approbation de la révision n°1 du PLU.
- Les annexes (abri, garage, piscine....) dépendant de bâtiments d'habitation existants d'une surface de plancher d'au moins 80 m², dans la limite d'une emprise au sol totale de 50 m² (toutes annexes confondues).

Ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m du point le plus proche du bâtiment d'habitation existant dont elles dépendent.

Le nombre total d'annexes à un bâtiment d'habitation existant ne peut excéder deux unités (y compris les annexes existant avant l'approbation de la révision n°1 du PLU).

- Les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé, y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou des services urbains sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L. 151-11 -I - 1° du Code de l'Urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Électricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public).
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Le changement de destination des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11-2, en vue des sous-destinations suivantes : hébergement touristique, salles de réception. Pour rappel ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone A classée en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 4 avril 2014 reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa ruissellement

En zone A classée en zone d'aléa ruissellement reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI du présent règlement.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone non aedificandi de bord de cours d'eau

Toute construction, installation et clôture en dur est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges du chevelu hydrographique reporté au règlement graphique du PLU.

Seules sont autorisées les clôtures transparentes aux écoulements (clôtures grillagées à grosses mailles de 5 cm x 5 cm minimum, à l'exclusion de tout muret).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

Périmètre de protection éloignée du captage des Vieilles Fontaines

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Vieilles Fontaines tel que par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011, les installations, activités ou travaux susceptibles, de par leur nature, d'altérer la qualité de l'eau au niveau du captage devront faire l'objet d'une maîtrise accrue.

Périmètre de protection éloignée du puits ancien des Canabières

Dans le périmètre de protection éloignée du captage des Vieilles Fontaines tel que par le rapport hydrogéologique en date du 23 mai 2011, les installations, activités ou travaux susceptibles, de par leur nature, d'altérer la qualité de l'eau au niveau du captage devront faire l'objet d'une maîtrise accrue.

Périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la station d'épuration communale actuelle et de la station d'épuration intercommunale future

Toute construction nouvelle ou extension de construction à destination d'habitation est interdite dans le périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la station de traitement de eaux usées actuelle et de la future station de traitement des eaux usées, de façon à limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances particulières générées par ces équipements.

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

Bandes de servitude SUP1

Sans objet au regard de la destination de la zone A

Patrimoine bâti, à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme

- Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition du bâtiment est interdite.
- Les travaux et les éventuelles extensions doivent :
 - o respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial, quand bien même celles-ci ne respectent pas celles autorisées par le règlement de la zone UA : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille des ouvertures, matériaux des menuiseries... ;
 - o respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables ;
 - o recourir à des matériaux et techniques de mise en œuvre permettant de conserver, voire de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - o le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
 - o le cas échéant, assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment sur l'emprise parcellaire du dit bâtiment.

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme :

- Les arbres doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique, et dans ce cas remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme ;
- Concernant les haies, la reconstitution en cas d'abattage partiel ou total, doit se faire sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de l'emplacement de la haie initiale ; les essences utilisées pour ces nouvelles haies doivent être diversifiées, dans un objectif de biodiversité.

Continuités écologiques au titre des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- l'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la ripisylve ;
- le cas échéant, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

Espaces boisés classés

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espace boisé classé » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme rappelées au chapitre 3 du I - Dispositions générales ci-avant.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

L'emprise totale au sol des annexes dépendant de bâtiments d'habitation existants est limitée à 50 m².

B - Hauteur

Constructions nécessaires à l'exploitation agricole

La hauteur des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, ne peut excéder 14,00 m au faîte ; une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes techniques ou de fonctionnement dûment justifiées.

Constructions nécessaires au logement de l'exploitant

La hauteur des constructions à destination de logement nécessaires à l'exploitation agricole et non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation (possibilité offerte en cas d'élevages ou de contrainte technique ou topographique dûment justifiée), mesurée à partir du terrain naturel avant travaux ne peut excéder 7,00 m à l'égout de la couverture et 9,00 m au faîte.

La hauteur des annexes aux bâtiments d'habitation existants autorisées ci-avant est limitée à 3,50 m au faîte.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1/ RD 999

Les constructions doivent être implantées en retrait de 75,00 m de l'axe de la RD 999, sauf exceptions prévues par l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

Dans ce cas, les constructions devront un recul de 25,00 m minimum de l'axe de l'axe de la voie ; en fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voie, pourra selon le cas consentir à une possible dérogation de cette marge de recul qu'il définira.

2/ Autres routes départementales

Les constructions doivent être implantées en retrait de 15,00 m par rapport à l'axe des RD 546, RD 403, RD 346, RD3 et RD 163 ; en fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voie, pourra selon le cas consentir à une possible dérogation de la marge de recul qu'il définira.

En application du règlement de voirie départemental ne sont pas concernées par ces marges de recul, les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin ...), les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

3 / Hors routes départementales

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10,00 m de l'axe des voies (voies et chemins communaux et ruraux), exception faite de l'extension d'un bâtiment existant déjà implanté dans la marge de recul, sous réserve de ne pas réduire davantage le recul existant.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

1/ Principe général

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En limite de zone urbaine ou à urbaniser, cette distance minimum est portée à 10,00 m.

2/ Cas particuliers

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique peuvent déroger aux principes d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier leur implantation.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

En zone A, les annexes aux bâtiments d'habitation existants autorisées ci-avant doivent être implantées dans un rayon de 20,00 m maximum mesurés à partir du point le plus proche du dit bâtiment.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Patrimoine bâti, à protéger, à conserver voire à restaurer dans le respect de son aspect initial en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition du bâtiment est interdite.
- Les travaux et les éventuelles extensions doivent :
 - o respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial, quand bien même celles-ci ne respectent pas celles autorisées par le règlement de la zone A : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille des ouvertures, matériaux des menuiseries... ;
 - o respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables ;
 - o recourir à des matériaux et techniques de mise en œuvre permettant de conserver, voire de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - o le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
 - o le cas échéant, assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment sur l'emprise parcellaire du dit bâtiment.

B - Aspect extérieur des constructions et clôtures

1 - Principes généraux

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - Réhabilitation et extension de bâtiments existants

La réhabilitation de bâtiments existants doit se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment ou de l'architecture locale : façades enduites ou pierre, couverture en tuiles canal ou similaire de teinte On

s'attachera à conserver, à remettre en état voire à remplacer à l'identique les éléments architecturaux caractéristiques (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde-corps anciens, piliers, portails...) ; à l'inverse, on supprimera tout élément parasite dénaturant le bâtiment initial.

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures, matériaux et couleurs.....).

3 - Bâtiments d'exploitation agricole, bâtiments techniques

Adaptation au terrain

- Le bâtiment soit s'adapter à la topographie du terrain. L'implantation du bâtiment doit tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure intégration au site ; les implantations en crête sont interdites. Tout terrassement, mouvement de terrain, création de plate-forme sera réduit au strict nécessaire.
- L'implantation des bâtiments doit prendre en compte, le cas échéant, la présence des masses végétales existantes pouvant être utilisées comme masques ou appui aux bâtiments.

Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément. Lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté préférentiellement en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.

Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément, mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un ensemble de type hameau.

Façades

L'emploi à nu de matériaux destiné à recevoir un enduit tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade.

Les bardages métalliques brillants sont interdits en façade.

Toiture

Les bardages métalliques ou bac aciers brillants sont interdits.

4 - Bâtiment d'habitation (si dissocié du bâtiment d'exploitation)

Façades

Sont autorisées :

- les façades en pierres de calcaire apparentes ;
- les façades enduites de teinte s'intégrant au paysage ;
- les façades en bardage bois horizontal.

L'emploi à nu de matériaux destiné à recevoir un enduit tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures d'une même construction devront obligatoirement respecter une unité de couleur (exception faite le cas échéant des volets roulants dont la couleur pourra être différente de celle des autres volets).

Toitures

Sont seules autorisées les toitures en tuile canal de pente comprise entre 25 et 32°.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
- de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.

Ouvrages annexes

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être regroupés dans un coffret encastré dans le muret de clôture ou dans un muret technique en bord de voie.

Les boites aux lettres doivent être encastrées dans le muret de clôture ou dans un muret technique en bord de voie.

5 - Clôtures

Les clôtures autres que celles nécessaires à l'activité agricole (délimitation d'une parcelle agricole...) seront :

- soit uniquement végétales et composées d'essences diversifiées, adaptées au climat local (voir 4 - OAP, Chapitre relatif aux continuités écologiques).
- soit composées d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie de végétaux d'essences diversifiées locales comportant des passages pour la petite faune terrestre, répartis de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture (voir 4 - OAP, Chapitre 2 relatif aux continuités écologiques).

En bordure des chemins communaux et des chemins ruraux, les clôtures ne devront pas avoir pour conséquence de gêner la circulation et le croisement des engins agricoles ; elles seront implantées en recul de 2 mètres de l'alignement de la voie.

Pour rappel, en zone inondable par débordement ou par ruissellement et dans la bande de franc bord de 10,00 m à partir du haut des berges du chevelu hydrographique, sont seules autorisées les clôtures composées d'une haie végétale ou d'un grillage à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) comportant des passages pour la petite faune terrestre, répartis de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture (voir 4 - OAP, Chapitre relatif aux continuités écologiques).

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 à la date d'approbation du PLU).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Non réglementé.

B - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

Les bâtiments agricoles de grands volumes doivent l'objet de plantations d'accompagnement afin de casser l'effet de masse et limiter leur impact visuel.

II.4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

III - Equipement et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès direct, tout changement de destination et toute modification d'un accès existant est interdit sur la RD 999.

Sur les autres voies, toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (Unité Territoriale de Vauvert concernant les RD) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

B - Voiries

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales des services de collecte des déchets ménagers et assimilés.

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau public devra être conforme aux prescriptions du Service Public d'Eau Potable de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau sur l'assiette foncière du projet ;
- un périmètre de protection de 35,00 m autour du captage en pleine propriété ; pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35,00 m des limites des propriétés qu'il dessert ».
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Pour rappel, il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du Service Public d'Assainissement Collectif de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2 du PLU.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur et pourra éventuellement prendre la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement, accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif.

A défaut de desserte par le réseau collectif d'assainissement, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur :

- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH.
- Arrêté préfectoral n°2013-290-0004 du 17 octobre 2013 relatif aux conditions de mise en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif.
- Arrêté préfectoral n°2013-168-0075 du 17 juin 2013 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue dans le département du Gard dont l'article 6 limite les rejets d'assainissement non collectif vers le milieu hydraulique superficiel.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal.

Les effluents d'origine agricole doivent faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur et dans le respect des dispositions relatives aux périmètres de protection des captages

C - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être éliminés sur la propriété ; toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie et du Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard.

E - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain sur le domaine public comme sur les propriétés privées.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

V - DISPOSITIONS RELATIVES A LA ZONE NATURELLE

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

La zone N est composée des secteurs suivants :

- le secteur Ne1 correspondant au périmètre de protection immédiate du puits ancien des Canabières ;
- le secteur Ne2 correspondant au périmètre de protection immédiate du puits des Vieilles Fontaines ;
- le secteur Np correspondant au pôle sportif et aux parcs communaux dont un sous-secteur Nep inclus dans le périmètre de protection rapprochée du puits des Vieilles Fontaines (Parc des Vieilles Fontaines) ;
- le secteur Ne incluant les espaces non urbanisés des périmètres de protection rapprochée du puits ancien des Canabières et du puits des Vieilles Fontaines (hors parc communal)
- le secteur Na correspondant à l'emprise de station de traitement des eaux usées actuelle et de la station de traitement des eaux usées future programmée par Nîmes Métropole ;
- le secteur Nm correspondant à l'emprise de la carrière LCR, lieu-dit Jasse des Cabres et l'Etang

Servitudes d'utilité publique concernant la zone N

- PM1 : Plan de Prévention du Risque Inondation de MANDUEL approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0015 du 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).
- AC1 : Servitude de protection des monuments historiques classés et inscrits (Borne millaire d'Antonin-de-Pieux classées par arrêté du 5 juin 1973 ; Eglise paroissiale inscrite par arrêté du 25 octobre 2016).
- PT1 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les perturbations électromagnétiques - Centre d'émission-réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 9 juillet 1999).
- PT2 : Servitudes de protection des centres d'émission et de réception radioélectriques contre les obstacles physiques - Centre d'émission- réception radar de la Météorologie Nationale MANDUEL / Jasse de Gabriac (décret du 23 juin 1993).
- I4 : Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité.
- A4 : Servitude de passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau non domaniaux (Buffalon).

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone N

- Aléa inondation par débordement tel que délimité par le PPRI de MANDUEL (Voir Annexe 6.1.3).
- Aléa inondation par ruissellement délimité par l'étude « Zonage des ruissellements - Etude hydraulique » CEREG Août 2025 (Voir annexe 6.6.2) et EXZECO.
- Aléa incendie de forêt (Voir Annexe 6.6.1).
- Aléa sismicité faible (voir Annexe 6.6.3).
- Aléa retrait-gonflement des argiles modéré (voir Annexe 6.6.4).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.6.5)
- Risque d'exposition au plomb (Voir Annexe 6.4).
- Risque érosion de berges : bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre du chevelu hydrographique.
- Périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la station de traitement des eaux usées actuelle et de la future station intercommunale.

Prescriptions particulières

- Secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.
- Continuités écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- Emplacements réservés

N°	Libellé
8C	Création d'un espace public

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages, affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à condition

1/ Sont interdits sur l'ensemble de la zone N

- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les carrières et gravières
- Les constructions, installations, aménagements non spécifiquement autorisés ci- après

2 / Secteurs Ne1 et Ne2

Sont seuls autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des captages d'eau potable et à la distribution d'eau potable.

3 / Secteurs Ne et Nep

Sont interdits en application des dispositions relatives aux périmètres de protection rapprochée du puits des Vieilles Fontaines et du puits ancien des Canabières (dispositions figurant aux rapports hydrogéologiques en date du 23 mai 2011) :

- Le rejet direct des réseaux d'eau pluviale.
- Tout creusement, remblai d'excavation, ou construction souterraine à une profondeur supérieure à 0,50 m, ce qui exclut la réalisation de nouvelles habitations.
- L'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle.
- Tout nouvel ouvrage de transport d'eaux usées d'origine domestique qu'elles soient brutes ou épurées.
- Toutes canalisations, ainsi que tous nouveaux réservoirs ou dépôts d'hydrocarbures liquides et autres produits chimiques.
- Les installations ou dispositifs épuratoires.
- Les dépôts d'ordures ménagères, centre de tri, centres de transit, de traitement, de broyage ou de tri de déchets, déposantes, dépôts de matériaux inertes, de déblais, de gravats de démolition, d'encombrants, de métaux et carcasses de voitures.
- Les installations de traitement et de stockage d'ordures ménagères et résidus urbains.
- Les installations de traitement (récupération, démontage, recyclage) et de stockage de déchets industriels, d'encombrants, de métaux et de véhicules.

- Les stockages, dépôts, épandages ou rejets de tout produit et matière susceptibles d'altérer la qualité de l'eau (notamment les produits phytosanitaires)
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les exploitations de carrières ou gravières
- Tout enclos d'élevages, fumière, abreuvoirs ou abri destinés au bétail ainsi que le pacage et la stabulation des animaux
- Les cimetières, les aires de camping et de caravaning, ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage
- L'exécution de tous nouveaux forages autres que ceux nécessaires pour le renforcement de l'alimentation en eau potable de la commune de Manduel et ce après autorisation préfectorale

En secteur Nep, sont seuls autorisés, sous réserve des conditions ci-avant :

- Les aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public (sous réserve en zone inondable du PPRI de ne pas générer de remblai ni d'obstacle à l'écoulement des crues).
- Les locaux techniques nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériel... dans la limite de 200 m² (dont 100 m² maximum en zone d'aléa inondation du PPRI, sous réserve d'une surhausse de la surface de plancher à PHE + 30 cm).
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou des services urbains (exemples : poste de transformation électrique, poste de relevage....).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone, au fonctionnement et la maintenance des réseaux et services urbains.

4 / Secteur Np

Sont seuls autorisés sous réserve des dispositions du PPRI :

- Les aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public, (pour rappel : sous réserve qu'ils ne génèrent pas de remblai ni créer d'obstacle à l'écoulement des crues).
- L'emprise au sol des locaux techniques nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs dans la limite de 100 m² par secteur Np délimité et sous réserve que la surface de plancher soit calée à PHE + 30 cm.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou des services urbains (exemples : poste de transformation électrique, poste de relevage....).
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone, au fonctionnement et la maintenance des réseaux et services urbains.

5/ Secteur Nm

Sont seules autorisées

- Les carrières.
- Les installations de traitement et de stockage de matériaux relevant, le cas échéant, de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les bureaux et locaux liés, hors logement (locaux du personnel...).

6/ Secteur Na

Sont seules autorisés, sous réserve des dispositions du du Titre VI ci-après en zone d'aléa ruissellement :

- Les ouvrages et installations nécessaires au traitement des eaux usées.

7/ Dispositions générales

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone N classée en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 4 avril 2014 reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions règlementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa ruissellement

En zone N classée en zone d'aléa ruissellement et reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions règlementaires portées au Titre VI du présent règlement.

En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone non aedificandi de bord de cours d'eau

Toute construction, installation et clôture en dur est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges du chevelu hydrographique reporté au règlement graphique du PLU.

Seules sont autorisées les clôtures transparentes aux écoulements (clôtures grillagées à grosses mailles de 5 cm x 5 cm minimum, à l'exclusion de tout muret).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives EUROCODE 8 ; il s'agit :

- Des bâtiments relevant de la catégorie III : ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires ;
- Des bâtiments relevant de la catégorie IV : bâtiments indispensables à la sécurité civile, à la défense nationale et au maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent prendre en compte les prescriptions et recommandations portées en Annexe 6.6.4 du dossier de PLU.

Périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la station d'épuration communale actuelle et de la station d'épuration intercommunale future

Toute construction nouvelle ou extension de construction à destination d'habitation est interdite dans le périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la station de traitement de eaux usées actuelle et de la future station de traitement des eaux usées, de façon à limiter l'exposition de nouvelles populations aux nuisances particulières générées par ces équipements.

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

Continuités écologiques au titre des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- l'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la ripisylve ;
- le cas échéant, les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

En secteur Nm, l'emprise au sol des constructions est limitée à 100 m².

En secteurs Np et Nep classés en zone d'aléa inondation par le PPRI, l'emprise au sol des locaux techniques nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs est limitée à 100 m² par secteur Np et secteur Nep délimité.

En secteur Nep, l'emprise au sol totale des locaux techniques nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériel est limité à 200 m².

Secteurs Na, Ne1 et Ne2 : emprise au sol non règlementée

B - Hauteur

Hors secteurs Na, Ne1 et Ne2 : La hauteur totale des constructions au ^{fathage} ne devra pas dépasser 4,50 mètres par rapport au terrain naturel.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- en recul de 15,00 m de l'axe de la chaussée de la RD 403 ; en fonction des enjeux, le Département, en qualité de gestionnaire de voie, pourra selon le cas consentir à une possible dérogation de la marge de recul qu'il définira.

Ne sont pas concernées par cette marge de recul, les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

- En recul de 4,00 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies et emprises publiques.

Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-dessus, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier le choix de leur implantation.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

En secteur Nm, les constructions et installations seront implantées en recul minimum de 5,00 mètres des limites séparatives correspondant aux limites du secteur.

Hors secteur Nm : les constructions et installations seront implantées en recul minimum de 4,00 mètres des limites séparatives correspondant aux limites du secteur.

Cas particuliers

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (réseaux secs et réseaux humides), des infrastructures routières ou ferroviaires, des services publics (de type abri conteneur à déchets, abri bus, abri vélos), à la sécurité publique, peuvent déroger aux principes d'implantation ci-dessus, sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative ; toutes justifications techniques devront toutefois être produites pour justifier le choix de leur implantation.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

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

Conformément à l'article L. 372-1 du Code de l'Environnement, sont autorisées :

- Les haies végétales d'essences locales ;
- Les clôtures en matériaux naturels ou traditionnels, posées 30 cm au-dessus de la surface du sol et d'une hauteur maximale de 1,20 m. Ces clôtures ne devront ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune (interdiction des barbelés et des extrémités saillantes ou coupantes en haut et en bas, poteaux pleins ou obstrués)

(Voir 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation, Chapitre 2)

En bordure des chemins communaux et des chemins ruraux, les clôtures ne devront pas avoir pour conséquence de gêner la circulation et le croisement des engins agricoles ; elles seront implantées en recul de 2 mètres de l'alignement de la voie.

En outre, en zone inondable par débordement ou par ruissellement, les clôtures doivent obligatoirement être composée d'une haie végétale d'essences locales ou d'un grillage à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) posé 30 cm au-dessus de la surface du sol et d'une hauteur maximale de 1,20 m. Ces clôtures ne devront ni être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune (interdiction des barbelés et des extrémités saillantes ou coupantes en haut et en bas, poteaux pleins ou obstrués)

B - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

II.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâties et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Non règlementé

B - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen (voir 4 - OAP, Chapitre 2 concernant les essences préconisées).

Les espèces identifiées comme invasives sont interdites.

Les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits

II.4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

III - Equipement et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde (Unité Territoriale de Vauvert concernant les RD) avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

B - Voiries

Les voies doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur, sous réserve des dispositions relatives aux périmètres de protection rapprochée du puits des Vieilles Fontaines et du puits ancien des Canabières en secteurs Ne et Nep.

Cette obligation ne s'impose pas au **secteur Nm** du fait de son caractère (présence temporaire)

B - Eaux usées

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur, sous réserve des dispositions relatives aux périmètres de protection rapprochée du puits des Vieilles Fontaines et du puits ancien des Canabières en secteurs Ne et Nep.

C - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être éliminés sur la propriété ; toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

E - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISELLEMENT

Clauses réglementaires

Les clauses réglementaires énoncées ci-après sont issues du règlement type départemental utilisé et préconisé par la DDTM 30.

Voir cartographie du zonage réglementaire des ruissellements à l'échelle communale jointe en annexe au présent règlement

Rappel : réglementation applicable en zone de débordement de cours d'eau (F-U, M-U, F-NU et M-NU)

Les zones soumises à un aléa inondation par débordement de cours d'eau ne sont pas concernées par le présent règlement.

Concernant ces zones, il convient de se référer au règlement du PPRI approuvé le 4 avril 2014 et porté en annexe 6.1.3 du PLU. **Le règlement du PPRI donne en effet les prescriptions à suivre concernant les zones F-U, F-NU, M-U et M-NU telles que définies dans le cadre du zonage des ruissellement de MANDUEL.**

Dispositions applicables à toutes les zones soumises à un aléa inondation par ruissellement

Indépendamment des prescriptions édictées par le zonage du risque inondation par ruissellement pluvial, les projets de construction restent assujettis aux dispositions prévues dans les documents d'urbanisme et à toutes les réglementations en vigueur.

L'ensemble des prescriptions édictées ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisés postérieurement à la date d'approbation de la révision générale du PLU intégrant le zonage du risque inondation par ruissellement pluvial (constructions nouvelles, reconstruction, modification de constructions existantes, etc.).

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

Les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un **calage des planchers**. Cette cote imposée constitue un minimum. Le niveau des PHE est indirectement connu sur l'ensemble du territoire modélisé en raison de la connaissance de la hauteur d'eau en tout point. Ainsi, quelle que soit la zone d'aléa, le niveau du 1^{er} plancher à respecter est le suivant :

Cote du 1^{er} plancher = cote du terrain naturel + hauteur d'eau au droit du projet + 0.30 m.

La hauteur d'eau à prendre en compte correspond à la borne supérieure de la classe identifiée au droit du projet sur la cartographie des hauteurs d'eau maximales modélisées pour un évènement pluvieux d'occurrence centennale.

Par exemple : mon projet est compris dans une zone où la hauteur d'eau est comprise entre 0.10 et 0.20 m, alors le 1^{er} plancher doit être calé à la cote TN + 0.20 m + 0.30 m

Pour connaître la hauteur d'eau au droit du projet, se reporter à la cartographie des hauteurs d'eau de référence pour le calage plancher jointe en annexe au présent règlement

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

Les **travaux d'entretien et de modernisation du réseau routier** sont admis sous réserve qu'ils ne modifient pas les conditions d'écoulement.

Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être **cumulatives** ; quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20 m² au sol et une annexe.

Dispositions réglementaires applicables en zone urbanisée ou non urbanisée d'aléa ruissellement fort (R-FU et R-FNU)

Dans les zones soumises à un aléa FORT de ruissellement il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m

Article 1 / Sont interdits dans les zones de ruissellement fort (R-FU et R-FNU)

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

1° Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
- l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- la création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes ;
- la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants ;
- la création de nouvelles déchetteries ;
- la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur ;
- la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires ...) dépassant 100 m² d'emprise au sol.

2° La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant.

3° la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants.

4° La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes.

5° Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

6° La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules.

7° la création de nouveaux cimetières, ainsi que les extensions des cimetières existants.

Article 2 / Sont admis sous conditions dans les zones de ruissellement fort (R-FU et R-FNU)

2-1 - Constructions nouvelles :

1° La reconstruction est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ,
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

2° L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

3° L'extension de l'emprise au sol des locaux de logements existants est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + hauteur d'eau + 0,30 m) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

4° L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + hauteur d'eau + 0,30 m) dans la limite de 20% de l'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + hauteur d'eau + 0,30 m), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

5° L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

6° L'extension au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire,
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m).

7° La création d'annexes est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'approbation du présent règlement.

2-2 - Constructions existantes :

8° La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (voir lexique changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...)

La création d'ouverture en dessous de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la côte TN + hauteur d'eau + 0,30 m de batardeaux.

2-3 - Autres projets et travaux

9° Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m.

10° Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis, sous réserve :

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

11° Les équipements et travaux d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ;
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m).

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion, l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

Les équipements techniques des réseaux, tels que les transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis à condition d'être calés à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

12° Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

13° L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entrainement de la crue de référence,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

14° La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

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

15° Les châssis et les serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.

16° Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable ; elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

17° Les éoliennes sont admises ; sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la côte TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

18° L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelés fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la côte TN + hauteur d'eau + 0,30 m.

19° Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

Dispositions réglementaires applicables en zone non urbanisée de ruissellement modéré (R-MNU) ou non quantifié (Ru-NU)

Dans les zones soumises à un aléa ruissellement MODERE, il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m.

Dans les zones soumises à un aléa ruissellement NON QUANTIFIÉ, il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN + 0.80 m.

Article 1 / Sont interdits dans les zones R-MNU et Ru-NU

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

1° Les constructions nouvelles à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

- la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
- l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- la création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes ;
- la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants ;
- la création de nouvelles déchetteries ;
- la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires ...) dépassant 100 m² d'emprise au sol.

2° La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant.

3° la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants.

4° La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes.

5° Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

6° La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules.

7° la création de nouveaux cimetières.

Article 2 / Sont admis sous conditions dans les zones R-MNU et Ru-NU

2-1 - Constructions nouvelles :

1° La reconstruction est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m (zone d'aléa non quantifié),
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

2° L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m (zone d'aléa non quantifié),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m (zone d'aléa non quantifié).

3° L'extension de l'emprise au sol des locaux de logements existants est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m (zone d'aléa non quantifié),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m (zone d'aléa non quantifié).

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote de calage du plancher (TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m en zone d'aléa non quantifié, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m en zone d'aléa non quantifié et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m (zone d'aléa non quantifié).

4° L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% de l'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

5° Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m en zone d'aléa non quantifié et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

6° L'extension au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire,
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié).

7° La création d'annexes est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'application du présent règlement.

2-2 - Constructions existantes

8° La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (voir lexique changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m en zone d'aléa non quantifié, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

La création d'ouverture en dessous de la cote de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m (zone d'aléa non quantifié) est admise sous réserve d'équiper tous ces ouvrants de batardeaux.

2-3 - Autres projets et travaux

9° Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m.

10° Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis, sous réserve :

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

11° Les équipements et travaux d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH) dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m (zone d'aléa non quantifié),
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m en zone d'aléa non quantifié).

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion, l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m (zone d'aléa non quantifié).

Les équipements techniques des réseaux, tels que les transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis à condition d'être calés à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0,80 m en zone d'aléa non quantifié ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

12° Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

13° L'exploitation et la création de carrières est admise sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entrainement de la pluie de référence,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

14° La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

15° Les châssis et les serres nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80 m de hauteur que soit pris en compte l'écoulement de eaux, en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement de eaux à l'intérieur des serres.

16° Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

17° Les éoliennes sont admises ; sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

18° L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelés fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié) ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

19° Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

20° La création de préaux et halles publiques et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'ils soient ouverts sur au moins 75% du périmètre.

21° La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage nécessaires à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.) ni un projet concernant une activité de transformation agroalimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.) ;
- de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol nouveaux à compte de la date d'application du présent document ;
- de caler la surface du plancher à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

L'extension de tout type de bâtiment d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

Dispositions règlementaires applicables en zone urbanisée d'aléa ruissellement modéré (R-MU) ou non quantifié (Ru-U)

Dans les zones soumises à un aléa ruissellement MODERE, il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m.

Dans les zones soumises à un aléa ruissellement NON QUANTIFIÉ, il est demandé de caler les premiers planchers à la cote TN + 0.80 m.

Article 1 / Sont interdits dans les zones R-MU et Ru-U

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

1° la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;

2° la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants ;

3° la création de nouvelles déchetteries ;

4° la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur ;

5° la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants.

5° La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes.

6° Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

7° La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules.

8° la création de nouveaux cimetières.

Article 2 / Sont admis sous conditions dans les zones R-MU et Ru-U

2-1 - Constructions nouvelles :

1° La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié),
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

2° L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

3° La création ou l'extension des locaux de logements existants est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié),
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

4° La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié),
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m lorsque la hauteur d'eau n'est pas connue (zone d'aléa non quantifié).

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m) dans la limite de 20% de l'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + hauteur d'eau + 30 cm ou TN + 0.80 m), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

5° La création et l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface de plancher soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié.

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

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0,30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

6° La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

2-2 - Constructions existantes :

7° La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique changement de destination) est admise sous réserve que

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié) dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

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

La création d'ouvertures en dessous de la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié) est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié) de batardeaux.

2-3 - Autres projets et travaux :

8° Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m.

9° Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis, sous réserve :

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

10° Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH) dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié),
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m en zone d'aléa non quantifié)

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion, l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

Les équipements techniques des réseaux, tels que les transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis à condition d'être calés à la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié) ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

11° L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

12° La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

13° Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.

14° Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable. Elles ne conduisent pas à un changement de zonage.

15° Les éoliennes sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

16° L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié) ;

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

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote du TN + hauteur d'eau + 0.30 m ou TN + 0.80 m (zone d'aléa non quantifié).

17° Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

18° La création des préaux et halles publics et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'ils soient ouverts sur au moins 75% du périmètre.

Dispositions réglementaires applicables sur les secteurs exondés pour la pluie de référence

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

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

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

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

Article 1 / Sont interdits sur les secteurs EXONDÉS pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN

L'extension des établissements stratégiques reste interdite en zone exondée.

Article 2 / Sont admis sous conditions sur les secteurs EXONDÉS pour une pluie centennale dans le cadre d'un PROJET URBAIN

2-1 - Constructions nouvelles :

1° La reconstruction des établissements stratégiques est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

2° La création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

3° La création ou l'extension des locaux de logement existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

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

4° La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

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

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

5° La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+30 cm.

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

6° La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

2-2 - Constructions existantes

7° La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+30 cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol).

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

La création d'ouvertures est admise.

2.3 – Autres projets et travaux

8° Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours. Le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1.10 m.

9° Les parcs de stationnement souterrains devront être équipés de seuils d'au moins 20 cm de haut ou de batardeaux.

10° Les équipements d'intérêt général sont admis. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les stations d'épuration, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+30 cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+30 cm).

Pour les nouvelles déchetteries, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30 cm. Les extensions des déchetteries existantes sont admises. À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30 cm.

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

11° L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :

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

12° La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

13° Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

14° L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

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

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

15° Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

16° La création des préaux et halles publique et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

Lexique

Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Annexe : dépendance contiguë ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...

Bassin versant : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Champ d'expansion de crue : secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage et à l'expansion des volumes d'eau débordés.

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage. L'article R151-27 du code de l'urbanisme distingue cinq classes de constructions :

- L'habitation ;
- Le commerce et activités de service ;
- L'exploitation agricole et forestière ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations définies dans l'article R151-28 du code de l'Urbanisme ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

- a) Etablissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.
- b) Locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au a). Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil.
Les gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement.
Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.
- c) Locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.
- d) Locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc.) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements et travaux d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité : dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, par exemple la transformation d'une remise en logement.

Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée : a > b > c > d.

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

À noter :

- Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.
- La modification des annexes conduisant à la création de surfaces de plancher aménagé sous la cote de calage du plancher constitue une augmentation de la vulnérabilité.

Cote NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Cote de calage : Cette cote permet de caler les niveaux de planchers et constitue la cote de réalisation imposée par rapport à la cote du terrain naturel (par exemple TN +30 cm).

Cote TN (terrain naturel) : cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

Crue : période de hautes eaux.

Crue de référence ou aléa de référence : crue servant de base à l'élaboration du PPRi. On considère comme crue de référence la crue centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

Crue centennale : crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Crue exceptionnelle : crue déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

Crue historique : crue connue par le passé.

Débit : volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m³/s).

Emprise au sol : projection verticale au sol de la construction.

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Équipement et travaux d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Émargent à cette rubrique les travaux portant sur l'aménagement des rivières et des ouvrages existants, sur les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection des lieux densément urbanisés, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Établissement recevant des populations vulnérables : comprends l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique : établissement nécessaire à la gestion de crise, tel que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers, etc.

Extension : augmentation de l'emprise et/ou de la surface, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Hauteur d'eau : différence entre la cote de la ligne d'eau calculée et la cote du TN.

Hydrogéomorphologie : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

Inondation : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Mitigation : action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

Modification de construction : transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Ouvrant : surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc).

Plancher aménagé : ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Prévention : ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

Projet : tout aménagement, installation ou construction nouvelles, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Reconstruction : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Remblai : exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les remblais compensés ne conduisent pas à un changement de zonage. Les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

Risque d'inondation : combinaison de la probabilité d'une inondation [aléa] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique [enjeux] associées à une inondation (source : Directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Vulnérabilité : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Zone de danger : zone directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone de précaution : zone non directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone refuge : La zone refuge est une zone d'attente qui permet de se mettre à l'abri de l'eau jusqu'à la décrue et de se manifester auprès des secours afin de faciliter leur intervention en cas de besoin d'évacuation notamment.

La zone refuge correspond à un niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1.80m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès minimum 1 m², fenêtre de toit minimum 1 m x 1 m, balcon ou terrasse avec accès par porte-fenêtre en cas de création, ou pour un espace préexistant, acceptation d'une fenêtre en façade permettant une évacuation d'un adulte). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6 m² augmentés de 1 m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

La création ou l'aménagement de zone refuge dépend des spécificités techniques et architecturales de chaque logement. Aussi, un étage ou des combles aménagés peuvent faire office de zone refuge dès lors que les conditions d'accès intérieur et extérieur sont satisfaites et que la superficie est à minima de 1 m² par occupant avec une hauteur sous plafond de 1.80 m (exceptionnellement jusqu'à 1.20 m).

VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ALEA FEU DE FORêt

2) Préconisations par niveau d'aléa :

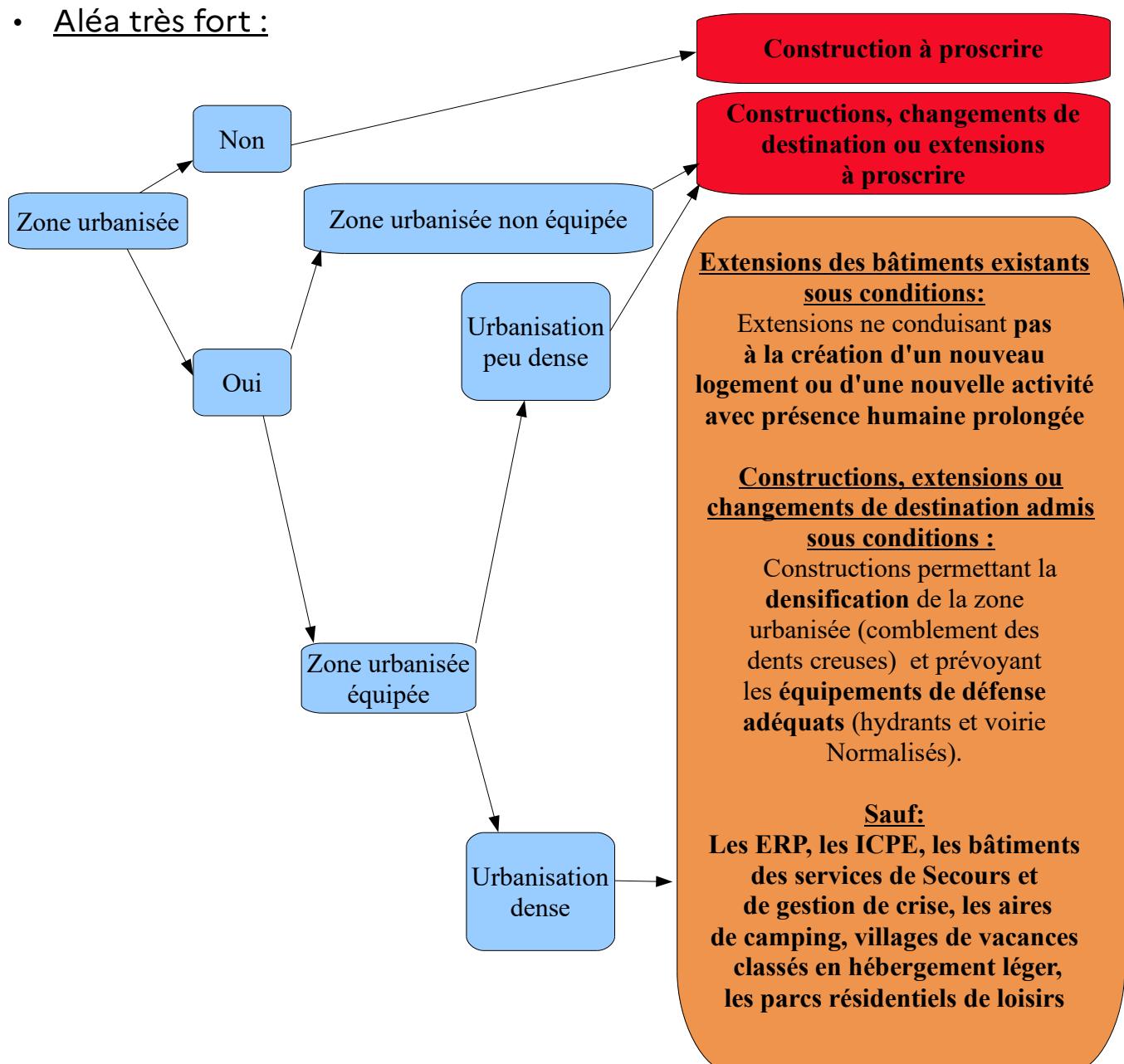
Les préconisations suivantes sont liées au niveau d'aléa feu de forêt, mais également :

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

NB : les typologies et définitions sont explicitées en annexe 1

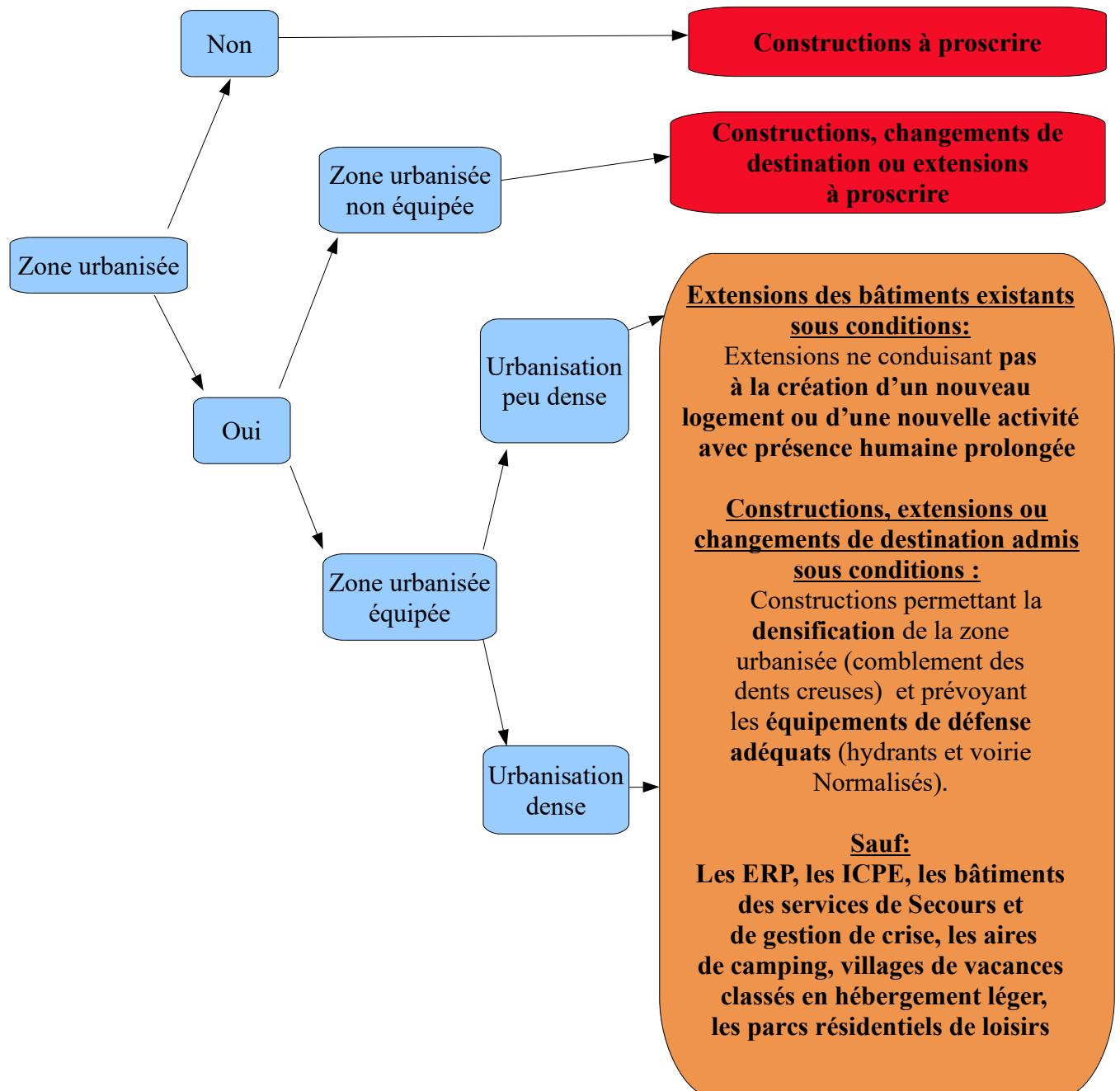
L'analyse de chaque projet doit être réalisée en prenant en compte l'aléa de la zone concernée et l'aléa des zones situées à proximité immédiate.

• Aléa très fort :



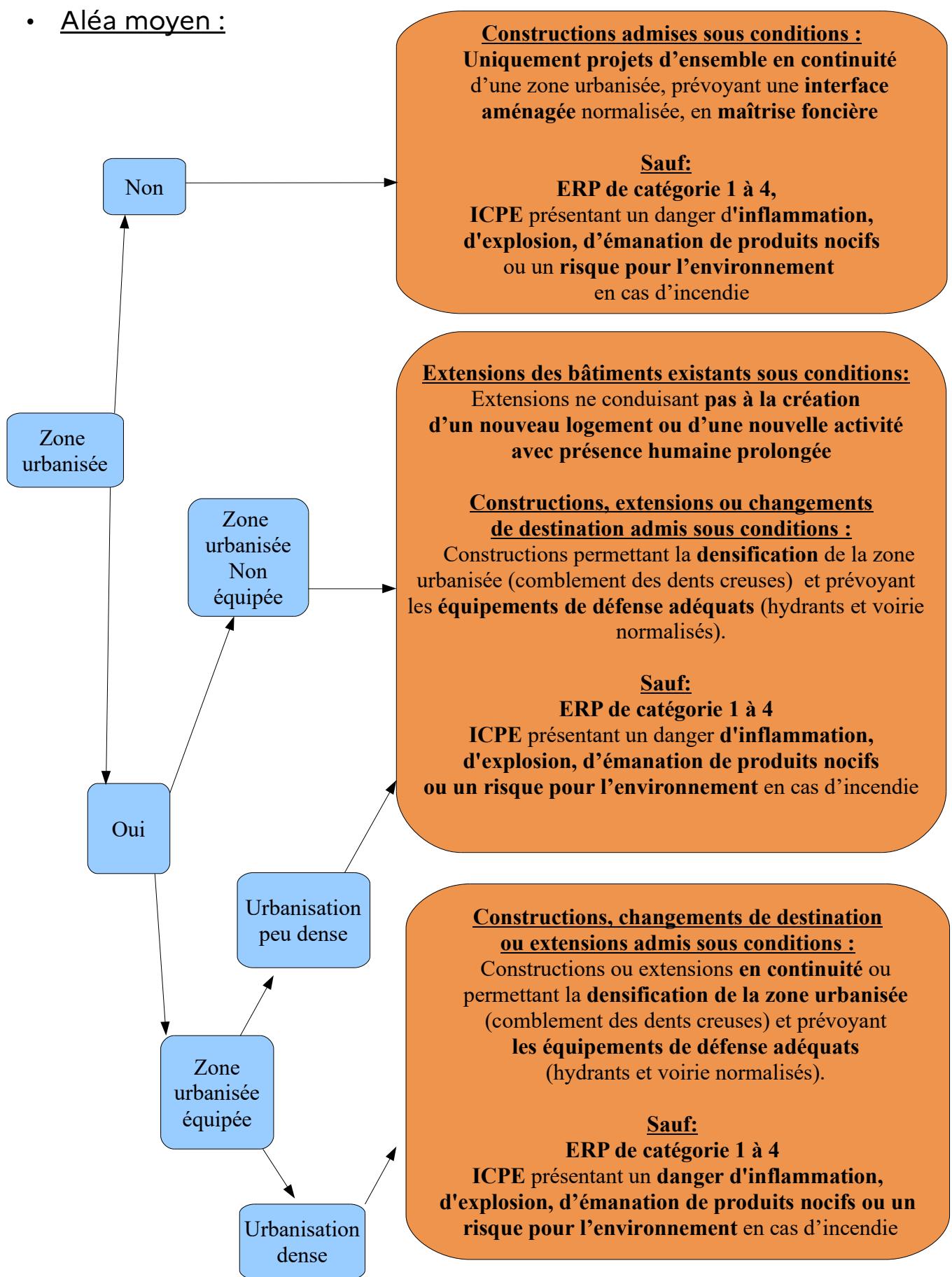
Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée

- Aléa fort :

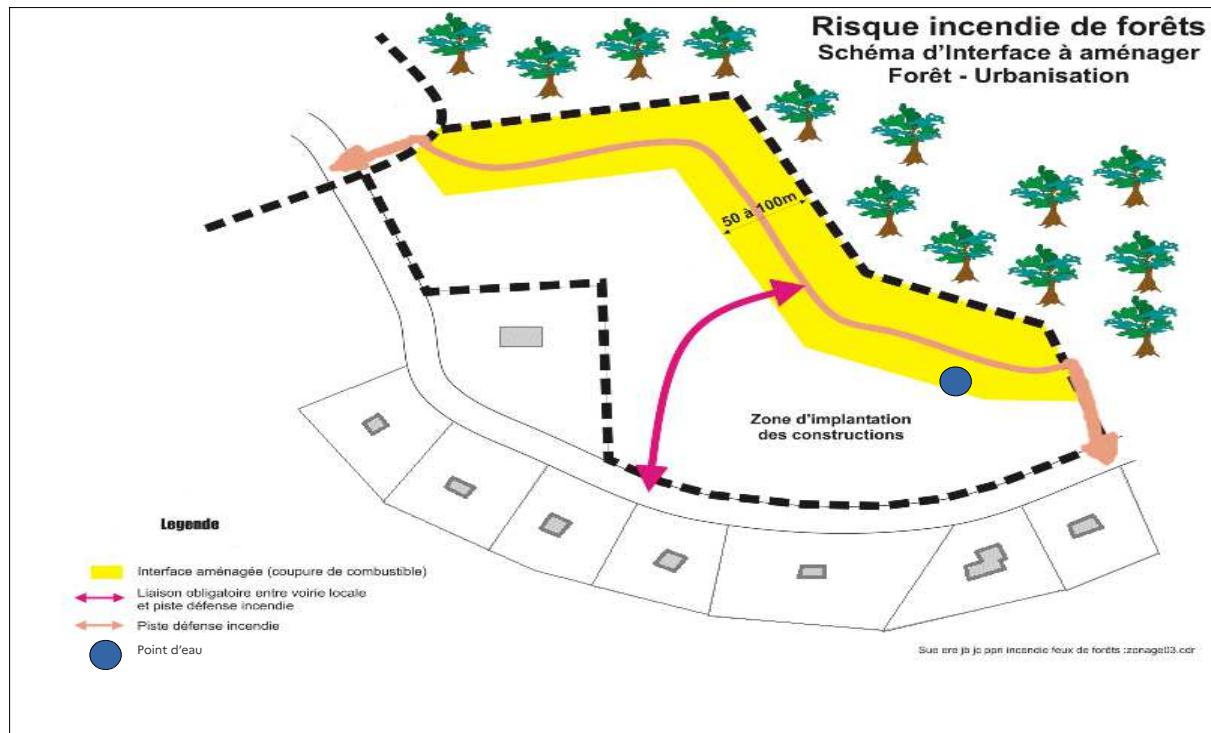


Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée

- Aléa moyen :

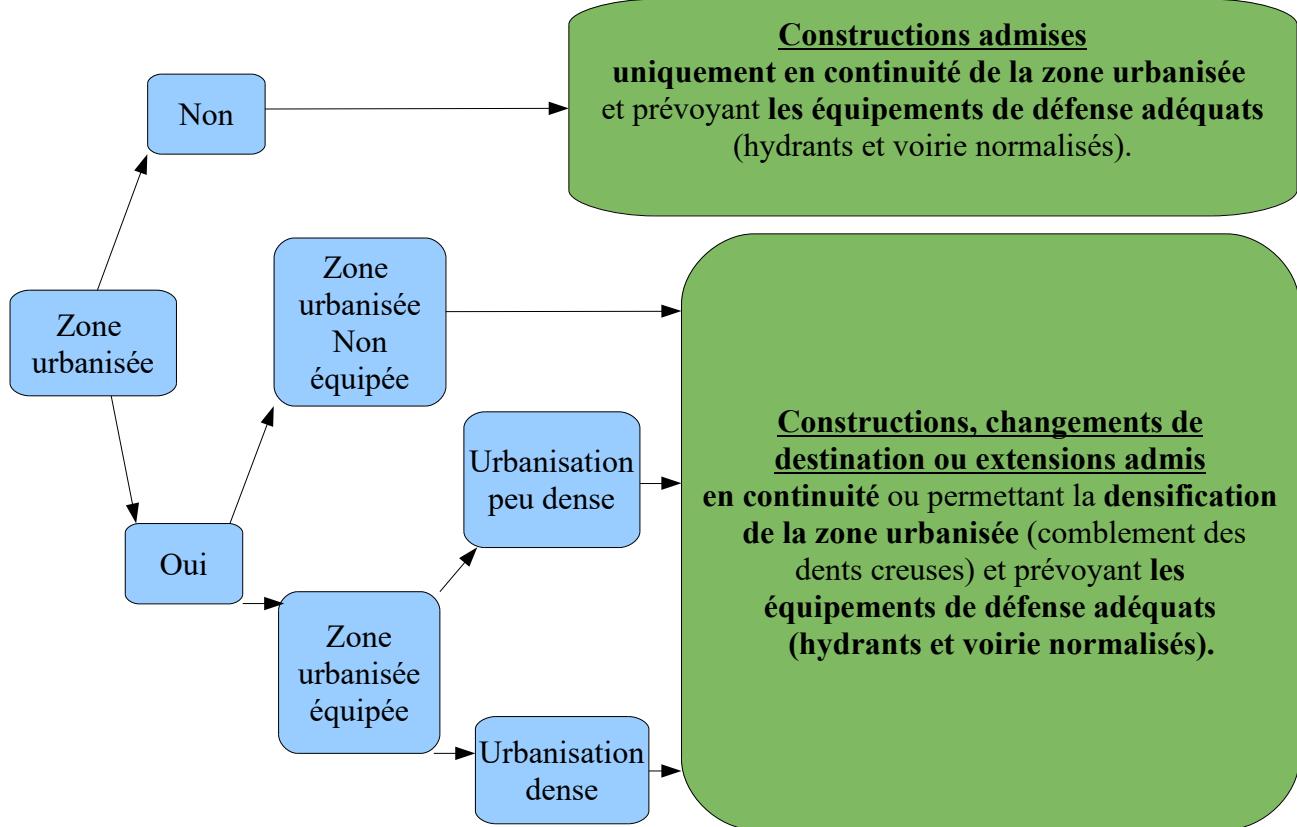


Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée



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

- Aléa faible:



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

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement, les documents graphiques et les OAP du PLU (ces principes sont détaillés en fonction du niveau d'aléa subi dans les schémas précédents) :

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

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