



Ville de Générac

PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
PLU	23/06/2008	18/06/2015	24/02/2016
Modification n°1 du PLU	11/12/2017		10/12/2018
Modification simplifiée n°1 du PLU	21/01/2019		24/04/2019
Modification simplifiée n°2 du PLU	07/12/2020		05/06/2021
Modification simplifiée n°3 du PLU	22/09/2021		18/12/2021
Modification simplifiée n°4 du PLU	04/10/2022		17/12/2022
Révision générale n°1	22/09/2021	21/10/2024	07/07/2025

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Générac

Place Franck Chesneau
30 510 GENERAC
Tel : 04 49 29 59 30

Sommaire

I - Dispositions générales	5
Titre II - Dispositions relatives aux zones urbaines	25
Zone Ua	27
Zone Ub	43
Zone Uc	61
Zone Ud	79
Zone Ue	89
Zone Us	103
Titre III - Dispositions relatives aux zones à urbaniser	113
Zone 2AU	115
Zone 1AUs	121
Titre IV - Dispositions relatives à la zone agricole	131
Zone A	133
Titre V - Dispositions relatives à la zone naturelle	153
Zone N	155
Titre VI - Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement délimitées par l'étude EXZECO	167
Titre VII - Dispositions applicables aux zones d'aléa incendie de forêt	177

TITRE 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 GENERAC.

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. 111-26 :** 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 au titre de l'article L. 152-7 du Code de l'Urbanisme.

3 - AUTRES ELEMENTS PORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Sont également 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.** Conformément à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il 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 :
 - des zones d'aléa débordement définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014, porté en annexe 6.1.3 du dossier de PLU ;
 - des zones d'aléa ruissellement définies par l'étude EXZECO (« Extraction des Zones d'Ecoulement ») ;
 - des zones non aedificandi délimitées sur une largeur de 10 m de part et d'autre du haut de berges de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié ;
 - des zones d'aléa incendie de forêt (PAC du 11 octobre 2021) portées sur un plan spécifique 5c (pour une meilleure lisibilité)
 - des zones de risque « chute de blocs » (PAC du 10 octobre 2024) également portées sur le plan 5c (pour une meilleure lisibilité)
 - des périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de la Fontaine tels que délimités par le rapport hydrogéologique de M. Danneville en date du 04/01/2020 ;
 - du périmètre de protection éloignée du champ captant du Mas Girard (ou de Mas Chambon) « villafranchien » tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. Cornet en date du 05/11/2010 ;
 - du périmètre de protection éloignée du champ captant du Mas Girard (ou de Mas Chambon) « astien » tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. Cornet en date du 06/10/2010 ;
 - du périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau G5 sur le canal de Campagne tels que définis par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 12/10/2011 ;
 - du périmètre de protection éloignée du forage de Franquevaux tel que délimité par l'arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique du 12/07/1999 ;
 - de la bande de servitude SUP1 délimitée par l'arrêté préfectoral n°20-037-DREAL en date du 22 janvier 2020 instituant des 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 GENERAC. Dans cette bande, 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.

- **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 quartiers, îlots et voies dans lesquels 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** en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, où 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**, en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (article R. 151-43-4° du Code de l'Urbanisme).
- **Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques** en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme (article R. 151-43-5° du Code de l'Urbanisme). Les éléments de paysage ainsi identifiés (alignements d'arbres, haies ou arbres isolés...) doivent être conservés ou, à défaut, remplacés par des éléments d'emprise et de hauteur équivalentes.
- **Le patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural**, en application 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 et dont la démolition est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir (article R. 151-41-3° du Code de l'Urbanisme).
- **En zone agricole et en zone naturelle et forestière les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination** sous réserve des dispositions de l'article L. 151-11-I-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 dérogation autre que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6-4 du Code de l'Urbanisme. S'agissant de la commune de GENERAC, les cas de dérogation 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 ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale 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.

3 - Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles 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 démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire.

Toutefois, cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2014 et du règlement applicable aux zones inondables par ruissellement porté en annexe du présent règlement.

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 lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Toutefois, cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2014 et du règlement applicable aux zones inondables par ruissellement porté en annexe du présent règlement.

6 - Divisions de terrain

Les divisions de terrain ne peuvent aboutir à créer des situations de non-conformité du bâtiment ou des bâtiments existant au regard des règles du PLU applicables à la parcelle sur laquelle ils sont situés, concernant notamment l'implantation, l'emprise au sol, le pourcentage d'espaces non imperméabilisés 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.

8 - Ouvrage GRT Gaz

Le territoire de la commune de GENERAC est impacté par un ouvrage de transport de gaz naturel haute pression, exploité par la société GRT Gaz, générateur à la fois d'une servitude d'utilité publique d'implantation et de passage et d'une servitude d'utilité publique relative à la maîtrise de l'urbanisation :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN (mm)
Artère du Languedoc	67,7	400

PMS : Pression Maximale de service de la canalisation

DN : Diamètre nominal de la canalisation

Servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage

Est associée à la canalisation, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 8 mètres de largeur totale (4 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

Dans cette bande de terrain également appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », 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 et 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.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil de terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes potentiellement de plus de 2,7 m de hauteur et toute pratiques culturales dépassant 0,60 m de profondeur sont interdites. De même la pose de branchements en parallèle des ouvrages dans la bande de servitude est interdite. 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 », 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°20-073-DREAL en date du 22 janvier 2020 ont été instituées les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de CAVEIRAC en application de l'article L. 555-16 du Code de l'environnement. Le gestionnaire de cette servitude est la DREAL

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN (mm)	Longueur dans la commune (m)	Implantation	Distance SUP (en m de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Artère du Languedoc	67,7	400	4 184	Enterrée	150	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.

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

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

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié susvisé.

- **Servitude SUP2, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :**
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- **Servitude SUP3, correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement :**
L'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

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

Guichet unique des travaux

En application de l'article R. 555-30-1 -I du code de l'environnement, le Maire doit informer GRT Gaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans la bande d'effet 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-canalisation.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 GRT Gaz est indiqué en réponse à la consultation du guichet unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTGaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

8 – Lignes HTB

Les règles relatives à l'implantation, la hauteur, aux types de 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 s'appliquent pas aux ouvrages exploités par RTE et aux lignes de transport d'électricité HTB mentionnées à la liste des servitudes d'utilité publique 6.1.1.

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

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 GENERAC - Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014, porté en annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

2 - Risque inondation par ruissellement

La prise en compte du risque inondation par ruissellement est fondée sur l'étude EXZECO portée à la connaissance de la commune ; le règlement applicable aux zones inondables par ruissellement est porté en 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 ruissellement pluvial.

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 ainsi que toute clôture non transparente aux écoulements (c'est-à-dire autres que 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 Débroussaillage /RDCEI

Le Porter A Connaissance du risque incendie de forêt transmis par la Préfète du Gard à la commune de GENERAC le 11 octobre 2021 est porté en annexe 6.8.1 du dossier de PLU ; les dispositions applicables en fonction du niveau d'aléa sont rappelées au Titre VII du présent règlement.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage réglementaire. Une annexe spécifique 6.6 est portée au PLU conformément à l'article R. 151-53-13° ; elle comporte une copie de l'arrêté préfectoral en vigueur, ainsi que la carte des périmètres concernés par des obligations de débroussaillage ou de maintien en état débroussaillé.

En outre, toute construction, toute opération d'aménagement doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département du Gard ainsi que le Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard porté en annexe 6.8.1 du dossier de PLU

5 - Risque sismique

L'intégralité du territoire de GENERAC est classée en zone de sismicité modérée 2 par le décret 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français (voir Annexe 6.8.2).

La construction de bâtiments nouveaux de 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) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; 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 crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Le risque sismique fait l'objet d'une annexe spécifique 6.8.2 au dossier de PLU.

6 - Risque retrait-gonflement des argiles

La commune de GENERAC est classée en totalité en zone d'exposition moyenne au risque retrait / gonflement des argiles ; les constructions devront respecter les recommandations portées en annexe 6.8.3 au dossier de PLU.

7 - Risque glissement de terrain

Le risque glissement de terrain a fait l'objet d'un porter à connaissance de la commune par les services de l'Etat dans le cadre de la révision du PLU (voir annexe 6.8.4)

8 - Risque chutes de blocs

Le Porter A Connaissance du risque chutes de blocs transmis par le Préfet du Gard le 10 octobre 2024 à la commune de GENERAC est porté en annexe 6.8.6 du dossier de PLU.

9 - Risque radon

La commune de GENERAC est classée en catégorie 1 (sur 3 catégories) par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (voir annexe 6.8.5).

6 - NUISANCES SONORES

1 - Infrastructures de transport terrestre

La commune de GENERAC est concernée :

- par le classement au titre des infrastructures sonores de la RD 262, en application de l'arrêté préfectoral n°30-2024-04-16-00003 du 16 avril 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau routier du Gard (voir Annexe 6.3)
- par le classement au titre des infrastructures sonores de la ligne CNM2, en application de l'arrêté n°30-2023-10-18-00002 du 18 octobre 2024 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau ferré du Gard (voir Annexe 6.3).

2 – Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Nîmes-Garons

La commune de GENERAC est pour partie concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Nîmes-Garons approuvé par arrêté n°30-2018-04-26-008 du 26 avril 2018 (voir Annexe 6.7).

3 - 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) et 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

7 - 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 des dispositions 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 I^{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 L. 522-5, alinéa 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'Etat de zones dites « zones de présomption de prescription archéologique » où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ; dans ces périmètres, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc) sont automatiquement transmis au Service Régional de l'Archéologie, sous l'Autorité du Préfet de Région.

En dehors de ces zones, le Service Régional de l'Archéologie doit être saisi systématiquement pour (article R. 523-4 du Code du Patrimoine) :

- 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.

8 - 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 ; sa hauteur ne peut excéder 40 cm.

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.

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.

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 contiguës.

Destinations :

Des règles différenciées peuvent être établies entre les 5 destinations et les 23 sous-destinations définies par les 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
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 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 destinés 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 destinés 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 ruissellent 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 soutenus 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.

Faîtage

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

Gabarit*

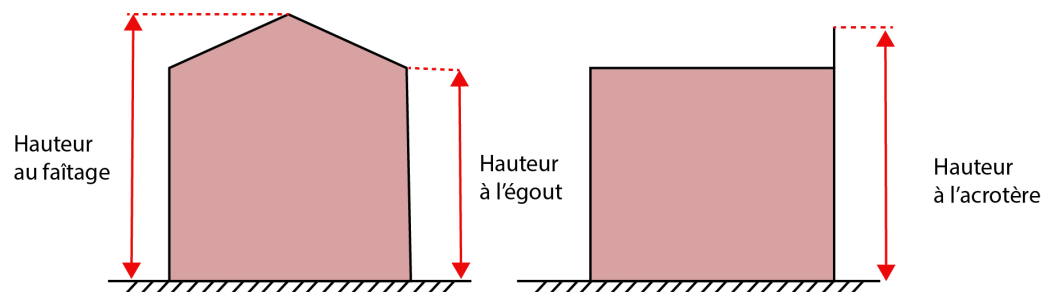
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

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 et avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- pour les toitures en pente : soit à l'égout du toit (bas de la pente du toit) soit au faîtière de la construction.
- pour les toitures plates dites toitures-terrasses : au sommet de l'acrotère.



Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur maximale sera définie par rapport à un point située à mi-distance des façades opposées, perpendiculaires au sens de la pente.

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

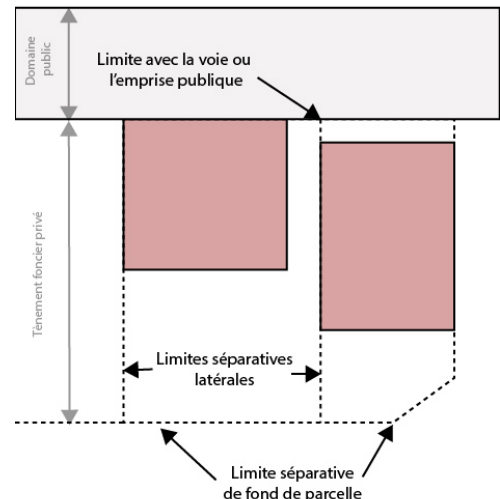
Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette et de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et les espaces ouverts au public : voies et emprises de statut public telles que les rues, les places, les jardins publics et squares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

Limites séparatives latérales et de fond de parcelle *

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 séparatives peuvent être distingués : les limites séparatives latérales et les limites séparatives 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 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.



Local accessoire*

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

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

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 façades de la construction et après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- 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 ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- 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 ;
- 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 ;
- 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.

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 (voie ferrée et de tramway, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, places publiques)

** Définitions issues du lexique national d'urbanisme*

TITRE II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

Caractère de la zone

La zone Ua est une zone urbaine dense, mixte, correspondant au centre ancien de GENERAC.

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone Ua

- AC1 : Servitude protection des monuments historiques classés et inscrits (Château de GENERAC, monument historique inscrit par arrêté du 25.05.1993).
- AS1 : Servitude de protection des eaux potables et minérales (périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine, DUP du 11.01.1977).
- T5 : Servitude aéronautique de dégagement (aérodrome de Nîmes Garons, arrêté du 17.09.2019).

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone Ua

- Aléa ruissellement (zonage EXZECO).
- Aléa sismicité faible / zone 2 (voir Annexe 6.8.2 - Risque sismique).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.8.3- Risque retrait/gonflement des argiles).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.8.5 - Exposition radon).

Prescriptions particulières

- Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020.
- Linéaire commercial en application de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme.
- Espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.
- Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme en tant que patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	
Désignation	Références cadastrales
Hôtel de Ville	D 1217
Eglise	D 1251
Temple protestant	D 1144

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

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

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

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, en vue de leur prochaine utilisation (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 en zone Ua :

- 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 des services publics (dont les réseaux secs et humides)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation de ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...)
- 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 risque, ni nuisances pour le voisinage.

Aléa inondation par ruissellement

En zone Ua classée en zone d'aléa ruissellement par l'étude EXZECO 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.

Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 (voir Annexe 6.2 - Annexes sanitaires) et reporté au règlement graphique du PLU :

- La réglementation générale et en particulier celle qui s'applique aux activités économiques les plus polluantes devra être strictement appliquée.
- Les propriétaires d'installations industrielles et artisanales seront prévenues de la présence de ce captage public destiné à la consommation humaine.
- Les forages exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propreté autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m2 de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977 :

- L'abandon de cadavres, de déchets organiques ou chimiques est interdit
- Sont soumis à autorisation préfectorale toute activité industrielle, commerciale (entrepôts), agricole, minière ou autres susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

Risque retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux recommandations figurant en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.8.3 - Risque retrait-gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.8.2 - Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories 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) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le 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 la gestion de crises ; centres météorologiques).

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 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 assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Est délimité autour de la Place Franck Chesneau et le long de la Rue des Marchands en application de l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme, un linéaire commercial 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 .

Toute création de logements par construction, extension, division ou changement de destination doit comporter une part de logements locatifs sociaux, à raison de :

- 1 logement locatif social à compter du 3^{ème} logement ;
- 1 logement locatif social tous les 3 logements suivants créés (1 logement social pour les opérations de 3 à 5 logements, 2 pour les opérations de 6 à 9, 3 pour les opérations de 10 à 12).

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Non règlementée

B - Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles et surélévations de constructions existantes est fixée à :

- 9,00 mètres à l'égout de la couverture à compter du terrain naturel avant travaux ;
- la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut à + 1,00 mètre, sans pouvoir dépasser 9,00 mètres à l'égout de la couverture.

En cas d'extension d'un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 9,00 mètres à l'égout, l'extension pourra atteindre la hauteur actuelle du bâtiment considéré.

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

Principe général :

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

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

Possibilité d'implantation en retrait de l'alignement :

Par dérogation, les constructions peuvent être implantées en retrait de l'alignement lorsque ce retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur le même fond ou sur le fond voisin, dans le but de former une unité bâtie cohérente.

Dans ce cas, 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 par ruissellement.

Cas particuliers :

- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer correctement à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.
- 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

Principe général :

Les constructions doivent être implantées sur une au moins des deux limites séparatives latérales ; en cas d'implantation en retrait de la limite séparative latérale, la distance minimale à respecter entre tout point de la construction et le point de la limite séparative latérale qui en est le plus rapproché est de 4,00 m.

La distance minimale entre tout point de la construction et le point de la ou des limites de fond de parcelle qui en est le plus rapproché est de 4,00 mètres.

Cas particuliers :

- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer correctement à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre 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 - 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 ci-après sur la zone Ua : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille et ouverture, 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 voir 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 assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du 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, anciennes descentes pluviales, conduits de fumée) 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 de portails, portes d'entrée et portes cochères, ferronneries anciennes en bon état

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, portails) en mauvais état devront le cas échéant être remplacées par des menuiseries de mêmes dimensions ; l'obturation partielle de l'ouverture existante lors du remplacement ou de la pose de la nouvelle menuiserie est interdite.

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 de calcaire apparentes, avec joints arasés à fleur de pierre (pas de joints creusés ni en surépaisseur) et du même ton que les pierres composant la façade ;
- soit en pierres de taille ;
- soit enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier communal ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits.

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

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

Ouvertures et menuiseries

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement des façades anciennes, avec une organisation en travées et des ouvertures de proportions rectangulaires verticales (plus hautes que larges), voire de proportions carrées au dernier niveau.

Les menuiseries extérieures seront d'une teinte respectant le nuancier communal ; les menuiseries d'une même construction (y compris les portails des remises ou garages) devront obligatoirement respecter une unité de couleur.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le bloc ou le coffre du volet soit intégré au volume bâti et ne fasse pas saillie par rapport à la façade.

Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles canal ou tuiles mécaniques de terre cuite posées selon les techniques traditionnelles (tuile de courant et tuile de couverture) ; les tuiles de couleur rouge vif ou paille sont interdites. La pente des toitures sera comprise entre 25° et 32° ; les toits terrasses sont interdits.

Les bas de versant de toiture seront traités par une génoise traditionnelle d'au moins un rang de tuiles, à l'exception des rives basses dotées d'un chéneau encaissé

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 plan de toiture dans lequel elles s'intègrent et qu'elles respectent un recul d'un mètre au moins par rapport au bord de toiture et au faîtage.

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

- d'être soit intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles), soit 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 grilles anciens, en barreaudages métalliques droits ou ouvragés, peints dans une teinte sombre ; les balustres sont interdites.

Zinguerie

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en métal mat non brillant (zinc de préférence) ou terre cuite, avec éventuellement dauphin en fonte.

Les descentes d'eaux pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, 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.

Cheminées / conduits de fumée et ventilation

Les souches des cheminées doivent être en pierre ou enduites dans la même teinte que la façade de la construction.

Les conduits de fumée et de ventilation en façade sont interdits.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

Les climatiseurs et blocs externes de pompes à chaleur seront posés soit à l'intérieur du bâtiment en combles, soit sur une des façades ne donnant pas directement sur la voie ou l'espace public.

A défaut, ils pourront être :

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

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 condensats ne se fasse pas sur la voie ou l'espace public.

La pose de paraboles et antennes en façade ou sur balcon donnant sur rue ou 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 perceptible 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, et traités en harmonie avec ceux-ci ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou le muret de clôture, intégrées aux portes, voire regroupées à l'intérieur du bâtiment (notamment en cas de bâtiment collectif).

Vitrines commerciales ou d'activités

Les vitrines commerciales doivent respecter l'ordonnancement des façades (superposition des axes et des ouvertures). 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 séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

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

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

Les enseignes frontales ne doivent pas excéder la largeur de la vitrine.

Clôtures

Les murs de clôtures anciens caractéristiques doivent être conservés.

Les nouvelles clôtures seront limitées aux grillages à mailles larges (plus petit côté supérieur à 5 cm) ou aux barreaudages métalliques suffisamment espacés (5 cm minimum) sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum. Les murs anciens en pierres devront toutefois dans toute la mesure du possible être conservés.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m avec une section minimale de 0,10 m².

Les accès voitures seront fermés par un portail métallique, encadrée par deux piliers dont le couronnement se situera à une hauteur au moins égale à celui du portail, dans la limite de 2,20 m.

C - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE 2020 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.

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

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

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

A - Surfaces non imperméabilisées et plantées

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

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

B - Plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces identifiées comme invasives seront exclues ; les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits (voir 4 - OAP, 2.2 - Continuités écologiques, concernant les essences préconisées)

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison à minima d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement ou de plantations arbustives d'emprise au moins équivalentes, sur la base d'un m² de plantations arbustives pour deux places de stationnement.

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.

Les groupes 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 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.

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

Obligations

Destination	Obligations
Habitation	2 places au moins par logement hors logements locatifs sociaux (voir ci-après) Aucune obligation en cas de changement de destination d'un bâtiment existant ou de division d'un bâtiment d'habitation (y compris en cas de logements locatifs sociaux)
Hôtel, hébergements touristiques	1 place au moins par chambre ou gîte
Bureaux	1 place au moins par tranche commencée de 20 m ² de surface de plancher.

Artisanat, commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Pas d'obligation
--	------------------

La règle applicable aux destinations non prévues ci-dessus est celle auxquels ces établissements 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 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 ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce 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, à un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, 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 une 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.

Ces infrastructures comportent 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 conditions de réalisation des infrastructures sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'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 :

Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel avec un seuil minimal 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)
Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs		
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 avec un seuil minimal 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

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. 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.

Un seul point d'accès sera autorisé par opération d'ensemble, sauf contrainte technique ou topographique dûment justifiée.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

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, 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 prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. 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 opération d'aménagement d'ensemble doit, le cas échéant, 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.

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 en charge de l'assainissement collectif

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; ce rejet pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

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 réseau pluvial 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.

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés et conçus conformément au Guide pluvial de Nîmes Métropole.

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.

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 ne façade n'est autorisé.

L'éclairage des espaces collectifs (voies, aires de stationnement, aires de jeux....) doit être assuré par des lampes à basses consommations énergétiques ; l'éclairage doit être concentré en direction du sol.

F - 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).

G - Collecte des déchets

Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2.1.

ZONE Ub

Caractère de la zone

La zone Ub est une zone urbaine dense correspondant aux premières extensions du centre ancien de GENERAC.

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone Ub

- AC1 : Servitude protection des monuments historiques classés et inscrits (Château de Gènerac, monument historique inscrit par arrêté du 25.05.1993).
- PM1 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014 (voir Annexe 6 .1.3)
- AS1 : Servitude de protection des eaux potables et minérales (périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine, DUP du 11.01.1977).
- T5 : Servitude aéronautique de dégagement (aérodrome de Nîmes Garons, arrêté du 17.09.2019).

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone Ub

- Aléa débordement (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI)
- Aléa ruissellement (zonage EXZECO)
- Aléa sismicité faible / zone 2 (voir Annexe 6.8.2 - Risque sismique).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.8.3- Risque retrait/gonflement des argiles).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.8.5 - Exposition radon).

Prescriptions particulières

- Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020.
- Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme en tant que patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier.

Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	
Désignation	Références cadastrales
Anciennes écoles	D1098, D1099

- Eléments identifiés comme élément de paysage à protéger au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	
Désignation	Références cadastrales
Parc public Jardin des Amoureux	OD 2694

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

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

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

- 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 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 en zone Ub :

- 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 des services publics (dont les réseaux secs et humides)
- 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 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 risque, ni nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve de correspondre à une activité de proximité en lien avec la vie urbaine, de ne générer ni risque, ni nuisances pour le voisinage, et d'être compatible avec l'environnement bâti et le niveau des infrastructures de desserte et réseaux.
- L'extension limitée des constructions à destination d'exploitation agricole existantes, à l'exception des bâtiments d'élevage, sous réserve de ne générer ni risque, ni nuisance pour le voisinage et d'être compatibles avec l'environnement bâti et le niveau des infrastructures et réseaux.

Aléa inondation par débordement

En zone Ub classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC - Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI 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.

Aléa inondation par ruissellement

En zone Ub classée en zone d'aléa ruissellement par l'étude EXZECO 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.

Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 (voir Annexe 6.2 - Annexes sanitaires) :

- La réglementation générale et en particulier celle qui s'applique aux activités économiques les plus polluantes devra être strictement appliquée ;
- Les propriétaires d'installations industrielles et artisanales seront prévenues de la présence de ce captage public destiné à la consommation humaine.
- Les forages exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propreté autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m² de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977 :

- L'abandon de cadavres, de déchets organiques ou chimiques est interdit
- Sont soumis à autorisation préfectorale toute activité industrielle, commerciale (entrepôts), agricole, minière ou autres susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

Risque retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux recommandations figurant en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.8.3 - Risque retrait-gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.8.2 - Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories 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) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le 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 la gestion de crises ; centres météorologiques).

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 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 assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du 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 ;
- Toute nouvelle construction et toute nouvelle installation sont interdites.
- 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.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Toute création de logements par construction, extension, division ou changement de destination doit comporter une part de logements locatifs sociaux, à raison de :

- 1 logement locatif social à compter du 3^{ème} logement ;
- 1 logement locatif social tous les 3 logements suivants créés (1 logement social pour les opérations de 3 à 5 logements, 2 pour les opérations de 6 à 9, 3 de 10 à 12).

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 70% 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, excédait déjà 70% de la superficie de l'unité foncière ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

B - Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles et surélévations de constructions existantes est fixée à :

- 9,00 mètres à l'égout de la couverture à compter du terrain naturel avant travaux ;
- la hauteur du bâtiment mitoyen le plus haut à +/- 1,00 mètre afin de limiter les émergences bâties.

En cas d'extension d'un bâtiment ayant une hauteur supérieure à 9,00 mètres à l'égout, l'extension pourra atteindre la hauteur actuelle du bâtiment considéré.

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

Principe général :

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

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

Autres implantations :

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être autorisées :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur le même fond ou sur le fond voisin, dans le but de former une unité architecturale.
- dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le long des voies de desserte interne de cette opération.

Dans le cas d'une implantation en retrait de la voie, 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 par débordement (PPRI) ou par débordement.

Cas particuliers :

- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.
- 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

Principe général :

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative latérale ou de fond de parcelle ;
- soit en retrait de 4,00 m minimum de la limite séparative latérale ou de fond de parcelle.

En limite de zone Uc, les nouvelles constructions et extensions de constructions existantes devront obligatoirement respecter un recul minimum de 4,00 m par rapport à la limite.

Cas particuliers :

- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.
- 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.

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 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 ci-après sur la zone UB : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille et ouverture, 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 voir 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 assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du 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, anciennes descentes pluviales, conduits de fumée) 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 de portails, portes d'entrée et portes cochères, ferronneries anciennes en bon état

Les menuiseries anciennes (portes, fenêtres, portails) devront le cas échéant être remplacées par des menuiseries de mêmes dimensions ; l'obturation partielle de l'ouverture existante lors du remplacement ou de la pose de la nouvelle menuiserie est interdite.

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 de calcaire apparentes, avec joints arasés à fleur de pierre (pas de joints creusés ni en surépaisseur) et du même ton que les pierres composant la façade ;
- soit en pierres de taille ;

- soit enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier communal ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits.
- soit en parement de bois lames vertical.

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

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

Ouvertures et menuiseries

Sur les façades sur rue, la composition des façades doit s'inspirer de l'architecture traditionnelle de faubourg ; les ouvertures doivent présenter des proportions rectangulaires (plus hautes que larges) voire carrées.

Par exception, les ouvertures peuvent être de dimensions et ordonnancement différents :

- dans le cas de constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- sur les façades arrières, non directement visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes,

Les menuiseries extérieures seront d'une teinte respectant le nuancier communal ; les menuiseries d'une même construction (y compris les portails des remises ou garages) devront obligatoirement respecter une unité de couleur.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le bloc ou le coffre du volet soit intégré au volume bâti et ne fasse pas saillie par rapport à la façade.

Toitures

Les toitures seront réalisées en tuiles canal ou tuiles mécaniques en terre cuite posées selon les techniques traditionnelles (tuile de courant et tuile de couverture) ; les tuiles de couleur rouge vif ou paille sont interdites.

La pente des toitures sera comprise entre 25° et 32° ; 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 ¼ de la surface du plan de toiture et qu'elles respectent un recul d'un mètre au moins par rapport au bord de toiture et au faîtage.

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

- d'être soit intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles), soit 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

Sont interdits les gardes-corps en balustres.

Zinguerie

Les descentes d'eaux pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, 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.

Cheminées / conduits de fumée et ventilation

Les souches des cheminées doivent être en pierre ou enduites dans la même teinte que la façade de la construction.

Les conduits de fumée et de ventilation en façade sont interdits.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

Les climatiseurs et blocs externes de pompes à chaleur seront posés soit à l'intérieur du bâtiment en combles, soit sur une des façades ne donnant pas sur la voie ou l'espace public.

A défaut, ils pourront être :

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

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 condensats ne se fasse pas sur la voie ou l'espace public.

La pose de paraboles et antennes en façade ou sur balcon donnant sur rue ou 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 perceptible 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, et traités en harmonie avec ceux-ci ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boîtes aux lettres ne doivent pas être posées en saillie de l'alignement sur la voie

Vitrines commerciales

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée de l'immeuble concerné ; elles doivent le cas échéant s'insérer harmonieusement aux ouvertures en arcs (entrées d'anciennes remises transformées en locaux d'activités)

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

Les enseignes frontales ne doivent pas excéder la largeur de la vitrine.

Clôtures

Les murs de clôtures anciens caractéristiques doivent être maintenus.

Sous réserve des dispositions opposables en zone d'aléa inondation par débordement (PPRI) ou par ruissellement, les clôtures sur voie et emprise publique seront de deux types :

- mur plein en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures limitrophes, d'une hauteur maximale de 2,00 m

- muret bas de 0,90 maximum, en pierres de calcaire ou 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 en barreaudage métallique peinte de couleur sombre et éventuellement doublé d'une haie végétale, la hauteur totale de la clôture (muret + grille) ne pouvant dépasser 2,00 m.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m avec une section minimale de 0,10 m².

Les clôtures en présence de talus seront obligatoirement grillagées et doublées du côté du talus par 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 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 :

- d'être soit intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles), soit 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.

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

A - Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Dans le secteur délimité en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation est interdite.

L'abattage d'arbre est interdit ; seul l'entretien et la taille sont autorisée.

Dans le cas de la mort d'un sujet ou de l'abatage d'un sujet pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité, ce sujet sera remplacé par un sujet de hauteur et d'emprise équivalente à terme.

B - Surfaces non imperméabilisées et plantées

20% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre plantés.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'une construction sur une parcelle où le pourcentage d'espaces de pleine terre plantés était d'ores et déjà inférieur à 20% ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

C - Plantations

Lorsque la construction, installation ou opération d'aménagement borde un talus, le haut de ce talus devra être végétalisé.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces identifiées comme invasives seront exclues ; les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits (voir 4 - OAP, 2.2 - Continuités écologiques, concernant les essences préconisées)

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble :

- Les aires de stationnement doivent être plantées sur la base d'un arbre de haute tige minimum pour deux places de stationnement ou de plantations arbustives d'emprise au moins équivalentes sur la base d'un m² de plantations pour deux places de stationnement.
- Les espaces de rétention à créer conformément au C - Eaux pluviales ci-après seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération ; ils pourront être aménagés en espaces de jeux et de détente.

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.

Les groupes 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 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.

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

Obligations

Destination	Obligations
Habitation	2 places au moins par logement hors logements locatifs sociaux (voir ci-après) ; 1 place de stationnement supplémentaire pour tout logement de 100 ou plus de 100 m ² de surface de plancher créée.
Hôtel, hébergements touristiques	1 place au moins par chambre ou gîte
Restauration	1 place au moins par tranche de 10 m ² de surface de plancher commencée
Bureaux	1 place au moins par tranche commencée de 20 m ² de surface de plancher commencée.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	2 places au moins par tranche de 100 m ² de surface de plancher commencée
Activités artisanales	1 place au moins par tranche de 100 m ² de surface de plancher commencée
Commerces	1 place au moins par tranche de 25 m ² de surface de plancher commencée

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 lors de la construction :

- 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 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 ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce 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, à un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, 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 une 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.

Ces infrastructures comportent 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 conditions de réalisation des infrastructures sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'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		
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 avec un seuil minimal 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 avec un seuil minimal 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. 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.

Un seul point d'accès sera autorisé par opération d'ensemble, sauf contrainte technique ou topographique dûment justifiée.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

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.

L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

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 prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménager portées en annexe 6.2.1.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Les voies en impasse doivent être exceptionnelles ; elles 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) et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrières.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit, le cas échéant, 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.

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 en charge de l'assainissement collectif

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; ce rejet pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

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 d'une parcelle totalement imperméabilisée), le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au réseau pluvial existant (sous réserve d'autorisation du service voirie communal) ou le cas échéant en écoulement en surface de voirie.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé, exception faite si une étude de sol vient démontrer que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange excède 48 heures ; dans ce cas, le raccordement au réseau pluvial pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau. En cas d'absence de réseau pluvial et si les études de sol démontrent sur 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 de la Direction de l'Eau de Nîmes Métropole.

1/ 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, garage, voie d'accès et parking, ...)

2/ Opérations d'aménagement d'ensemble

La rétention sera dimensionnée à l'échelle de l'opération d'ensemble, sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée minimum, prenant en compte les surfaces imperméabilisées totales des espaces communs (voirie, parking, cheminements) et privés (propres à chaque lot).

A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum.

Les ouvrages de rétention doivent être accessibles pour le contrôle et l'entretien. Ils doivent obligatoirement être traités en espaces publics paysagers, intégrés au plan de composition de l'opération.

3/ Démolition – reconstruction ou modification de surfaces imperméabilisées

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.

4/ Dispositions générales

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés et conçus conformément au Guide pluvial de Nîmes Métropole.

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.

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 ne façade n'est autorisé.

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

F - 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).

G - Collecte des déchets

Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2.1.

ZONE Uc

Caractère de la zone

La zone Uc est une zone urbaine de densité moyenne à faible, à vocation principale d'habitat, correspondant aux extensions pavillonnaires contemporaines.

La zone Uc inclut :

- un secteur Uc2 ;
- un secteur Uca englobant les parcelles en assainissement autonome.

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone Uc

- AC1 : Servitude protection des monuments historiques classés et inscrits (Château de Générac, monument historique inscrit par arrêté du 25.05.1993).
- PM1 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014,
- AS1 : Servitude de protection des eaux potables et minérales (périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine, DUP du 11.01.1977).
- T5 : Servitude aéronautique de dégagement (aérodrome de Nîmes Garons, arrêté du 17.09.2019).
- T1 : Servitude relative aux voies ferrées
- I3 : Servitude applicable aux ouvrages de distribution de gaz (Artère du Languedoc)
- I1 : Servitude de maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (Artère du Languedoc).
- A2 : Servitude de passage des conduites d'irrigation (BRL)

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone Uc

- Aléa débordement (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI).
- Aléa ruissellement (zonage EXZECO).
- Risque incendie de forêt (Voir Annexe 6.8.1 - Risque incendie de forêt).
- Aléa sismicité faible / zone 2 (voir Annexe 6.8.2 - Risque sismique).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.8.3- Risque retrait/gonflement des argiles).
- Aléa chutes de blocs (Voir Annexe 6.8.6 - Risque chutes de blocs)
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.8.5 - Exposition radon).
- Bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre des cours d'eau et fossés.

Prescriptions particulières

- Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020.
- Espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.

- Elements identifiés comme éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	
Désignation	Références cadastrales
Parc boisé	D3350, D3349, D3351, D2992 D3434, D3128, D3124, D3125, D3073, D3074

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

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

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone Uc incluant les secteurs Uc2 et Uca

- 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 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 en zone Uc incluant les secteurs Uc2 et Uca :

- 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 des services publics (dont les réseaux secs et humides)
- 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 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 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 risque, ni nuisances pour le voisinage.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous réserve de correspondre à une activité de proximité en lien avec la vie urbaine, de ne générer ni risque, ni nuisances pour le voisinage, et d'être compatible avec l'environnement bâti et le niveau des infrastructures de desserte et réseaux.

Aléa inondation par débordement

En zone Uc classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI 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.

Aléa inondation par ruissellement

En zone Uc classée en zone d'aléa ruissellement par l'étude EXZECO 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 et installation est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau et portées au règlement graphique du PLU de part et d'autre des cours d'eau.

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).

Aléa chutes de blocs

En zone Uc classée en zone d'aléa chute de blocs au plan de zonage 5.c viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées à l'Annexe 6.8.6 - Risque chutes de blocs.

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

Risque retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux recommandations figurant en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.8.3 - Risque retrait-gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.8.2 - Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories 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) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le 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 la gestion de crises ; centres météorologiques).

Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- La réglementation générale et en particulier celle qui s'applique aux activités économiques les plus polluantes devra être strictement appliquée ;
- Les propriétaires d'installations industrielles et artisanales seront prévenues de la présence de ce captage public destiné à la consommation humaine.
- Les forages exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propriété autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m2 de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977

- L'abandon de cadavres, de déchets organiques ou chimiques est interdit
- Sont soumis à autorisation préfectorale toute activité industrielle, commerciale (entrepôts), agricole, minière ou autres susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

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... ;

- 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 ;
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâtiment ;
- le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
- assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application des articles L. 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 ;
- Toute nouvelle construction et toute nouvelle installation sont interdites.
- 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.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

En zone Uc et secteur Uca :

Toute opération de construction à destination de logement et toute opération de création de logements par changement de destination doit comporter 1 logement locatif social à partir du 3^{ème} logement créé et un logement locatif social supplémentaire par tranche de 3 logements créés.

Les opérations d'ensemble devront comporter 40% au moins de logements locatifs sociaux,

En secteur Uc2 : le programme de logements de l'opération d'aménagement d'ensemble devra comporter 40% au moins de logements locatifs sociaux.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

En zone Uc et secteur Uca l'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

En secteur Uc2, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du secteur.

B - Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles et des surélévations des constructions existantes est fixée à 7,00 mètres à l'égout de la couverture, à compter du terrain naturel avant travaux.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à 7,00 m à l'égout, l'extension pourra atteindre la hauteur actuelle du bâtiment considéré.

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

1/ Règlement départemental de voirie

Conformément aux indications portées au règlement graphique du PLU, les constructions, sur les parcelles non bâties ou parties de parcelles non bâties, doivent être implantées en recul de :

- 25 m par rapport à l'axe des RD 139, RD13 et RD14 (identifiées par le Règlement départemental de voirie comme voies de liaison) ;
- 15 m par rapport à l'axe de la RD 197 (identifiée par le Règlement départemental de voirie comme voie de proximité).

Le Département, en qualité de gestionnaire de voie, précisera les enjeux posés aux routes départementales ; en fonction de ces enjeux, il pourra, selon le cas, consentir une possible dérogation aux marges de recul définies. Dans ce cas s'appliquent les dispositions 2/, 3/ ci-après.

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). Dans ce cas s'appliquent les dispositions 2/, 3/ ci-après.

2/ Zone Uc et secteur Uca

Principe général :

Les constructions doivent être implantées pour tous leurs niveaux à 4,00 m minimum de la limite de l'emprise publique ou de l'alignement des voies publiques ou des voies privées.

Toutefois, l'implantation en limite des emprises publiques ou à l'alignement des voies publiques ou privées peut être autorisée :

- Lorsque la construction nouvelle s'intègre dans une composition d'ensemble où toutes les constructions sont déjà implantées à l'alignement ;
- Dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, le long des voies de desserte interne, dans la mesure où cette implantation à l'alignement présente une solution architecturale intéressante.

Lorsqu'une construction existante est implantée dans la bande des 0 à 4,00 mètres, son extension est autorisée dans cette bande, dans le respect du recul existant.

Dérogation :

Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement par rapport à la limite de l'emprise publique et à l'alignement des voies publiques ou privées.

3/ Secteur Uc2

Les constructions peuvent s'implanter librement par rapport à la limite de l'emprise publique et à l'alignement des voies publiques ou privées.

4/ Cas particuliers

- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets..... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.
- 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/ Zone Uc et secteur Uca :

La distance minimale par rapport aux limites séparatives est fixée à 4,00 mètres.

Toutefois, lorsqu'une construction existante est située dans la bande des 0 à 4 mètres, l'extension de la construction est autorisée dans cette bande de 0 à 4 m, dans le respect du recul existant.

Seules sont autorisées en limite séparative, les annexes à l'habitation, dont les garages et abris de voiture, sous réserve que leur hauteur de faîtage n'excède pas 3,50 m et leur longueur mesurée sur la limite séparative, 8,00 m.

En opérations d'ensemble, l'implantation sur les limites séparatives est autorisée pour les constructions annexes, dont les garages et abris de voiture, et pour les parties de construction (maisons jumelées ou en bande) exception faite exception faite sur les limites de l'opération où s'applique la règle générale précédente.

2/ Secteur Uc2 :

La distance minimale par rapport aux limites séparatives est fixée à 3,00 mètres.

L'implantation sur les limites séparatives est autorisée pour les constructions annexes, dont les garages et abris de voiture, et pour les parties de construction (maisons jumelées ou en bande) exception faite sur les limites du secteur où s'applique la règle générale précédente.

3/ Cas particuliers

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives
- Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.
- Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 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 insonorisé de façon à ne générer aucune nuisance sonore pour le voisinage.

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

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiments en vis-à-vis doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à 4,00 mètres.

Cette obligation ne s'impose pas :

- aux annexes,
- aux piscines.

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.

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 ci-après sur la zone UC : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille et ouverture, 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 voir 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 assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.

B – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier communal ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits ;
- les façades en bardage bois horizontal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade ; ils pourront être autorisés en auvent, brise-soleil sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à l'architecture du bâtiment.

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 ou mécanique de pente comprise entre 25 et 32° ;
- Les toits terrasses ou toits plats.

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.

Menuiseries

Les volets roulants sont autorisés à condition que le bloc ou coffre du volet soit intégré au plan de façade.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

La pose sur console sur voie ou emprise publique des équipements de production ou de régulation thermique (climatiseurs, unité externe de pompe à chaleur....) est interdite.

Ils seront installés sur une façade non visible depuis la voie ou l'espace public proche ; à défaut, ils pourront être posés au sol en pied de la façade s'ouvrant sur la voie ou l'espace public sous réserve d'être masqués par la hauteur de la clôture.

Les paraboles et antennes doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades 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 boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou le muret de clôture voire regroupées à l'intérieur des bâtiments collectifs.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRI et du règlement porté en annexe dans les zones d'aléa ruissellement, les clôtures sur voie ou espace public et les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum, enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës ;
- soit d'un muret bas de 0,60 m maximum, 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'un grillage rigide ou d'une grille en barreaudage métallique ou bois ou lisses de bois, et doublé d'une haie mixte de végétaux d'essences locales ; la hauteur totale de la clôture (muret + grille) est limitée à 1,80 m.
- soit d'une grille en barreaudage métallique vertical ou d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé(e) d'une haie mixte de végétaux d'essences locales.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m avec une section minimale de 0,10 m².

En limite de zone A ou N seuls sont autorisées les grilles en barreaudage métallique ou grillages à mailles rigides, doublé(e) d'une haie de végétaux d'essences locales.

Les murs de soutènement ne sont pas comptés dans les murs de clôture mais ils devront être enduits du côté visible de la voie publique ; le mur de clôture doit être réalisé en recul du bord du mur de soutènement d'au moins 50 cm et l'espace ainsi libéré doit être planté d'arbustes.

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 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 :
 - 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.

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

A - Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

Dans le secteur délimité en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme, toute nouvelle construction ou installation est interdite.

L'abattage d'arbre est interdit ; seul l'entretien et la taille sont autorisée.

Dans le cas de la mort d'un sujet ou de l'abatage d'un sujet pour des motifs phytosanitaires ou de sécurité, ce sujet sera remplacé par un sujet de hauteur et d'emprise équivalente à terme.

B - Surfaces non imperméabilisées et plantées

Les espaces en pleine terre plantés devront représenter à minima :

- 40% de la surface de l'unité foncière en zone Uc et secteur UCa ;
- 30% de la surface totale du secteur Uc2.

C - Espaces libres et plantations

Lorsque la construction, installation ou opération d'aménagement borde un talus, le haut de ce talus devra être végétalisé.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces identifiées comme invasives seront exclues ; les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits (voir 4 - OAP, 2.2 - Continuités écologiques, concernant les essences préconisées)

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison à minima d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement ou, s'agissant du secteur Uc2, de plantations arbustives sur la base d'un m² de plantations pour deux places de stationnement.

Dans les opérations d'ensemble, les espaces de rétention à créer conformément au C – Eaux pluviales ci-après seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération ; ils pourront être aménagés en espaces de jeux et de détente.

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.

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.

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

Obligations

Destination	Obligations
Habitation	2 places au moins par logement hors logements locatifs sociaux (voir ci-après). Pour tout logement de 50 ou plus de 50 m ² de surface de plancher créé, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.
Hôtel, hébergements touristiques	1 place au moins par chambre ou gîte
Restauration	1 place au moins par tranche de 10 m ² de surface de plancher commencée
Bureaux	1 place au moins par tranche commencée de 20 m ² de surface de plancher.
Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	2 places au moins par tranche de 100 m ² de surface de plancher commencée
Activités artisanales	1 place au moins par tranche de 100 m ² de surface de plancher commencée
Commerces	1 place au moins par tranche de 25 m ² de surface de plancher commencée

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 lors de la construction :

- 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 sécurité, un bâtiment 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 ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce 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, à un bâtiment constituant un ensemble commercial au sens de l'article L. 752-3 du Code du commerce équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, 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 une 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.

Ces infrastructures comportent 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 conditions de réalisation des infrastructures sont encadrées par les articles R. 113-11 à R. 113-18 du Code de la Construction et de l'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 :

Bâtiments neufs		
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 avec un seuil minimal 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 avec un seuil minimal 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. 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.

Un seul point d'accès sera autorisé par opération d'ensemble, sauf contrainte technique ou topographique dûment justifiée.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

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.

L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

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 prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Les voies en impasse doivent être exceptionnelles ; elles 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) et être conçues de manière à désenclaver le cas échéant les parcelles arrières.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit, le cas échéant, 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 - Réseau d'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.

B - Réseau d'assainissement

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 en charge de l'assainissement collectif

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; ce rejet pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

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.

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.

C - Eaux pluviales

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.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé, exception faite si une étude de sol vient démontrer que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange excède 48 heures ; dans ce cas, le raccordement au réseau pluvial pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau. En cas d'absence de réseau pluvial et 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 de la Direction de l'Eau de Nîmes Métropole.

1/ 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, garage, voie d'accès et parking, ...)

2/ Opérations d'aménagement d'ensemble

La rétention sera dimensionnée à l'échelle de l'opération d'ensemble, sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée minimum, prenant en compte les surfaces imperméabilisées totales des espaces communs (voirie, parking, cheminements) et privés (propres à chaque lot).

A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum.

Les ouvrages de rétention doivent être accessibles pour le contrôle et l'entretien. Ils doivent obligatoirement être traités en espaces paysagers, à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération (bassins, noues).

3/ Démolition - reconstruction ou modification de surfaces imperméabilisées

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.

4/ Dispositions générales

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés et conçus conformément au Guide pluvial de Nîmes Métropole.

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.

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

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

F - 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).

G - Collecte des déchets

Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2.1.

ZONE Ud

Caractère de la zone

La zone Ud est une zone urbaine de faible densité, à vocation principale d'habitat, située dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020, interdisant toute nouvelle construction ou installation.

La zone Ud inclut un secteur Uda non raccordé au réseau collectif d'assainissement

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone Ud

- AS1 : Servitude de protection des eaux potables et minérales (périmètre de protection rapprochée du captage de la Fontaine, DUP du 11.01.1977).
- A2 : Servitude de passage des conduites d'irrigation (BRL)

Risques et nuisances

- Aléa sismicité faible / zone 2 (voir Annexe 6.8.2 - Risque sismique).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.8.3- Risque retrait/gonflement des argiles).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.8.5 - Exposition radon).

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

Sont interdits en zone Ud et secteur Uda :

- Toute nouvelle construction (même provisoire)
- Les affouillements, excavations, fossés, terrassements, plans d'eau, à l'exception des ouvrages autorisés ci-après sous conditions.
- Les canalisations souterraines transportant des eaux résiduaires industrielles ou des hydrocarbures
- Les cimetières, les inhumations en terrain privé, l'enfouissement de cadavres d'animaux.
- La création de nouveaux forages pour l'exploitation de la ressource en eau, à l'exception des ouvrages autorisés ci-après sous conditions.
- Le rejet d'eaux usées traitées par des systèmes d'assainissement non collectif ou des rejets issus du réseau d'assainissement collectif dans le ruisseau temporaire passant sous la voie ferrée.
- L'évacuation d'eaux pluviales directement dans le sous-sol par l'intermédiaire de forage, puisard ou autre moyen
- Les stockages de produits toxiques et/ou polluants, y compris d'hydrocarbures.
- Les dépôts de déchets dits inertes
- Les stockages ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraine ou superficielles comme les eaux usées non domestiques ou tout autre produit.
- Les aires de remplissage de produits phytosanitaires et le lavage des pulvérisateurs.
- Les rejets d'eaux résiduaires issues de systèmes d'assainissement collectif et non collectif, les ouvrages de transport de produits liquides ou gazeux susceptibles, en cas de rupture, d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles (hydrocarbures et autres produits chimiques, eaux usées domestiques ou non domestiques).

Ainsi que :

- 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 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 éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.

Sont autorisés sous conditions en zone Ud :

- l'extension des bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, sans changement de destination ni création de nouveaux logements, dans la limite de 100% de la surface de plancher existante et dès lors que cette extension ne porte pas préjudice à la préservation de l'aquifère.

Sont autorisés sous conditions en zone Ud et secteur Uda :

- les fouilles, excavations, fondations dont la profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, cette profondeur pouvant être portée à 2 m si elles sont rapidement comblées par leurs propres déblais ou bétonnées ;
- les fossés dont la profondeur n'excède pas 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel ;
- les forages et puits destinés à remplacer des ouvrages existants ou à renforcer la desserte en eau destinée à la consommation humaine de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole ou destinés à la surveillance de l'aquifère (piézomètres notamment). Les puits et forages existants non exploités seront rebouchés dans les règles de l'art. Les forages et puits privés existants exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol ou de la côte des Plus Hautes Eaux connues), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propreté autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m² de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.
- Les cuves existantes d'hydrocarbures pour les habitations seront limitées à 3 000 litres et devront être conformes à la réglementation en vigueur ; un bac de rétention d'une capacité supérieure à 1,5 fois le volume d'hydrocarbures stockés devra être mis en place.

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977, sont interdits :

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- La construction d'installations d'épuration des eaux usées, l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- Le stockage de tous produits ou substances reconnus toxiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, que ces stockages soient prévus enterrés ou à l'air libre ;
- L'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
- De façon générale, toutes activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

Risque retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux recommandations figurant en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.8.3 - Risque retrait-gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.8.2 - Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories 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) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le 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 la gestion de crises ; centres météorologiques).

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

En zone Ud et secteur Uda, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

B - Hauteur

La hauteur de l'extension autorisée en zone Ud en application du I.1 ci-avant ne pourra excéder 7,00 mètres à l'égout de la couverture, à compter du terrain naturel avant travaux.

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

Les extensions autorisées en application du I.1 devront respecter un recul de 4,00 m minimum de la limite de la RD 13 comme de l'ensemble des autres voies publiques ou privées.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les extensions de constructions autorisées en zone Ud doivent être respecter un recul minimum de 4,00 m par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

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

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.

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

Les extensions de constructions autorisées en zone Ud par l'article I.1 ci-avant doivent s'intégrer de façon harmonieuse à la construction initiale.

Façades

Sont autorisées :

- les façades en pierres de calcaire apparentes ;
- les façades enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier communal ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits ;
- les façades en bardage bois horizontal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade ; ils pourront être autorisés en auvent, brise-soleil sous réserve de s'intégrer de façon harmonieuse à l'architecture du bâtiment.

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 ou mécanique de pente comprise entre 25 et 32° ;
- Les toits terrasses ou toits plats.

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.

Menuiseries

Les volets roulants sont autorisés à condition que le bloc ou coffre du volet soit intégré au plan de façade.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

Les équipements de production ou de régulation thermique (climatiseurs, unité externe de pompe à chaleur....) seront installés sur une façade non visible depuis la voie ou l'espace public proche ; à défaut, ils pourront être posés au sol en pied de la façade s'ouvrant sur la voie ou l'espace public sous réserve d'être masqués par la hauteur de la clôture.

Les paraboles et antennes doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades 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 boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou le muret de clôture.

Clôtures

Les clôtures sur voie ou espace public ou en limites séparatives seront constituées :

- soit d'une haie végétale mixte ;
- soit d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum, enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës ;
- soit d'un muret bas de 0,60 m maximum, 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'un grillage à mailles rigides ou d'une grille en barreaudage métallique vertical, doublé(e) d'une haie mixte de végétaux d'essences locales ; la hauteur totale de la clôture (muret + grilles) est limitée à 1,80 m.
- soit d'une grille en barreaudage métallique vertical ou d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé(e) d'une haie mixte de végétaux d'essences locales.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m avec une section minimale de 0,10 m².

En limite de zone A seuls sont autorisées les grilles en barreaudage métallique vertical ou grillages à mailles rigides, doublé(e) d'une haie de végétaux d'essences locales.

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 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 bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées et plantées

40% au moins de la surface de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre plantés.

B - Plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces identifiées comme invasives seront exclues ; les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits (voir 4 - OAP, 2.2 - Continuités écologiques, concernant les essences préconisées)

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.

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.

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

Obligations

Destination	Obligations
Habitation	Deux places au moins par logement hors LLS (1 place par logement). Pour tout extension de 50 ou plus de 50 m ² de surface de plancher, il est exigé une place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée.

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 lors de la construction :

- 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

Néant

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. 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.

Un seul point d'accès sera autorisé par opération d'ensemble, sauf contrainte technique ou topographique dûment justifiée.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

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.

L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

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 prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone et de cheminements doux (piétons et cycles)

III.2 - Desserte par les réseaux

A – Réseau d'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.

B – Réseau d'assainissement

Hors secteur Uda :

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 en charge de l'assainissement collectif

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; ce rejet pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

En secteur Uda :

L'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet d'extension de la construction, seul autorisé sur le secteur.

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.

C - Eaux pluviales

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.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé, exception faite si une étude de sol vient démontrer que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange excède 48 heures ; dans ce cas, le raccordement au réseau pluvial pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau. En cas d'absence de réseau pluvial et si les études de sol démontrent sur 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 de la Direction de l'Eau de Nîmes Métropole.

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.

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

F - 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).

G - Collecte des déchets

Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2.1.

ZONE Ue

Caractère de la zone

La zone Ue est une zone urbaine à vocation d'activités économiques

Elle inclut trois secteurs spécifiques :

- le secteur Ue1 correspondant à l'emprise de la cave coopérative ;
- le secteur Ue2 sur lequel sont autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier en entrée Nord de GENERAC ;
- le secteur Uea non raccordé au réseau collectif d'assainissement.

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone Ue

- AC1 : Servitude protection des monuments historiques classés et inscrits (Château de Générac, monument historique inscrit par arrêté du 25.05.1993).
- PM1 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014.
- AS1 : Servitude de protection des eaux potables et minérales (périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine, DUP du 11.01.1977).
- T1 : Servitude relative aux voies ferrées
- A2 : Servitude de passage des conduites d'irrigation (BRL)

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone Ue

- Aléa débordement (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI).
- Aléa ruissellement (zonage EXZECO).
- Risque incendie de forêt (Voir Annexe 6.8.1 - Risque incendie de forêt).
- Aléa sismicité faible / zone 2 (voir Annexe 6.8.2 - Risque sismique).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.8.3- Risque retrait/gonflement des argiles).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.8.5 - Exposition radon).
- Bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre des cours d'eau et fossés.

Prescriptions particulières

- Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020.
- Eléments identifiés comme secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques et notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

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/ Zone Ue et secteurs Ue2 et Uea

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		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	Extension sous conditions	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros	x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Cinéma		x
	Hôtels	X en Ue2 uniquement	
	Autres hébergements touristiques		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées		x
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Lieux de culte		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs primaire, secondaire et tertiaire	Industrie	x	
	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x
	Cuisine dédiée à la vente en ligne		x

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone Ue et les secteurs Ue2 et Uea

- 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 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, ainsi qu'au fonctionnement des services publics (dont les réseaux secs et humides)
- 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'extension des constructions à destination de logement existantes, nécessaires au gardiennage de l'établissement d'activité existant, dans la limite d'une surface de plancher totale de 60 m².
- 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 des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)
- Les constructions et installations RTE, ainsi que des travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions, installations affouillements et exhaussements de sols nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.

2/ Secteur Ue1

Sont seules autorisées en secteur Ue1 les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la cave coopérative suivantes

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

ainsi que :

- 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 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 interdits sur l'ensemble du 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, en vue de leur prochaine utilisation (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.

3/ Aléa inondation par débordement

En zone Ue et secteurs de la zone Ue classés en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI porté en Annexe 6.1.3. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

4/ Aléa inondation par ruissellement

En secteur Ue1 en zone d'aléa ruissellement par l'étude EXZECO 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.

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

Toute construction et installation est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau et portées au règlement graphique du PLU de part et d'autre des cours d'eau.

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).

6 / Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

7/ Risque retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux recommandations figurant en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.8.3 - Risque retrait-gonflement des argiles).

8/ Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.8.2 - Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories 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) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le 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 la gestion de crises ; centres météorologiques).

9/ Périmètre de protection éloignée du captage de La Fontaine

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 (voir Annexe 6.2 - Annexes sanitaires) :

- La réglementation générale et en particulier celle qui s'applique aux activités économiques les plus polluantes devra être strictement appliquée ;
- Les propriétaires d'installations industrielles et artisanales seront prévenues de la présence de ce captage public destiné à la consommation humaine.
- Les forages exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propreté autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m2 de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977 :

- L'abandon de cadavres, de déchets organiques ou chimiques est interdit
- Sont soumis à autorisation préfectorale toute activité industrielle, commerciale (entrepôts), agricole, minière ou autres susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

10 / Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques délimités au règlement graphique du PLU en application des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés sur une largeur de 12,5 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau :

- 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

Néant

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 60% 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, excédait déjà 60% de la superficie de l'unité foncière.

B - Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 12,00 mètres, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

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

1/ Règlement départemental de voirie

Conformément aux indications portées au règlement graphique du PLU, les constructions, sur les parcelles non bâties ou parties de parcelles non bâties, doivent être implantées en recul de 25 m par rapport à l'axe de la RD 262 (classée comme voie de liaison par le Règlement départemental de voirie) et de 15 m par rapport à l'axe de la RD 13 PR07+0313 à PR09+0159 (classée comme voie de proximité par le Règlement départemental de voirie). Le Département, en qualité de gestionnaire de voie, précisera les enjeux posés aux routes départementales ; en fonction de ces enjeux, il pourra, selon le cas, consentir une possible dérogation aux marges de recul définies. Dans ce cas s'appliquent les dispositions 2/ ci-après

Ne sont pas concernées par ces marges 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). Dans ce cas s'appliquent les dispositions 2/, 3 ci-après.

2/ Autres cas

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4,00 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.
Peuvent déroger à cette règle d'implantation, les ombrières sur parking, y compris les ombrières photovoltaïques.

Les portails doivent quant à eux être implantés en recul suffisant par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, de façon à permettre le stationnement et les manœuvres des véhicules, notamment des poids lourds, hors emprise des voies.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en recul minimal de 4,00 m de la limite séparative ;
- Soit en limite séparative, exception faite des limites séparatives avec la zone A par rapport auxquelles les constructions devront obligatoirement respecter un recul minimum de 4,00 m.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Peuvent déroger à ces règles d'implantation les ombrières sur parking, y compris les ombrières photovoltaïques.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égal à 4,00 mètres.

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

A – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Dispositions générales

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

Adaptation au terrain

L'implantation des bâtiments sur la parcelle doit tenir compte de la vocation et de l'organisation des espaces extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison...

Volumétrie

Les bâtiments doivent avoir un volume et une forme simple.

Façades

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

Sont autorisés :

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

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

Toute décoration « gratuite » (fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

Toiture

Sont autorisés :

- les toits pentés d'une pente maximum de 32° ;
- les toits terrasses.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRI et du règlement porté en annexe dans les zones d'aléa ruissellement, les clôtures sur voie ou espace public et les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- soit d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides d'une hauteur maximale de 1,80 m doublé(e) d'une haie mixte de végétaux d'essences locales.
- soit d'un muret bas de 0,20 m maximum, enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles rigides, doublé(e) d'une haie mixte de végétaux d'essences locales ; la hauteur totale de la clôture (muret + grille ou grillage rigide) ne pouvant excéder 1,80 m.
- soit d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum, enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ; cette typologie est interdite en limite de la zone agricole A.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures doivent être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m avec une section minimale de 0,10 m².

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 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 et en couverture des aires de stationnement (ombrières sur parking).

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

A - Surfaces non imperméabilisées et plantées

20% 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. Les espèces identifiées comme invasives seront exclues ; les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits (voir 4 - OAP, 2.2 - Continuités écologiques, concernant les essences préconisées)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison à minima d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement. Cette règle s'impose y compris lorsque des ombrières 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.

Les zones de dépôts et de stockage de matériel doivent être masquées par une haie végétale.

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

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.

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

Obligations

Destination	Obligations
Hôtel	1 place au moins par chambre
Restauration	1 place au moins par tranche de 10 m ² de surface de plancher commencée
Bureaux	1 place au moins par tranche commencée de 20 m ² de surface de plancher commencée.
Activités artisanales ou industrielles	1 place au moins par tranche de 30 m ² de surface de plancher commencée
Entrepôts	1 place au moins par tranche de 100 m ² de surface de plancher commencée
Commerces	1 place au moins par tranche de 25 m ² de surface de plancher commencée

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 en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, 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.

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 une 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 infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. 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'habitations.

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		
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
Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux avec un seuil minimal 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 avec un seuil minimal 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.

Un seul point d'accès sera autorisé par opération d'ensemble, sauf contrainte technique ou topographique dûment justifiée.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

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.

L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route (redite par rapport à la rédaction ci-avant)

La largeur minimale des accès est fixée à 4,00 m.

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 prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone et de cheminements doux (piétons et cycles)

Les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

III.2 – Desserte par les réseaux

A - Réseau d'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.

B - Réseau d'assainissement

Hors secteur Uea :

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 en charge de l'assainissement collectif

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; ce rejet pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

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

En secteur Uea :

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

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.

C - Eaux pluviales

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.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé, exception faite si une étude de sol vient démontrer que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange excède 48 heures ; dans ce cas, le raccordement au réseau pluvial pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau. En cas d'absence de réseau pluvial et si les études de sol démontrent sur 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 de la Direction de l'Eau de Nîmes Métropole.

1/ 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, garage, voie d'accès et parking, ...)

2/ Opérations d'aménagement d'ensemble

La rétention sera dimensionnée à l'échelle de l'opération d'ensemble, sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée minimum, prenant en compte les surfaces imperméabilisées totales des espaces communs (voirie, parking, cheminements) et privés (propres à chaque lot).

A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en $m^2 \times 100$ litres minimum.

Les ouvrages de rétention doivent être accessibles pour le contrôle et l'entretien. Ils doivent obligatoirement être traités en espaces paysagers, à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération (bassins, noues).

3/ Démolition - reconstruction ou modification de surfaces imperméabilisées

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 m^2 de nouvelle surface imperméabilisée ;
- Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m^2 d'emprise au sol, le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des nouvelles surfaces imperméabilisées.

4/ Dispositions générales

Les ouvrages de rétention seront dimensionnés et conçus conformément au Guide pluvial de Nîmes Métropole.

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.

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

F - 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).

G - Collecte des déchets

Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2.1.

ZONE Us

Caractère de la zone

La zone Us est une zone urbaine à vocation d'équipements sportifs d'intérêt collectif.

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone Us

- AC1 : Servitude protection des monuments historiques classés et inscrits (Château de Générac, monument historique inscrit par arrêté du 25.05.1993).
- AS1 : Servitude de protection des eaux potables et minérales (périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine, DUP du 11.01.1977).
- PM1 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014.
- A2 : Servitude de passage des conduites d'irrigation (BRL)

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone Us

- Aléa débordement (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI).
- Aléa ruissellement (zonage EXZECO).
- Risque incendie de forêt (Voir Annexe 6.8.1 - Risque incendie de forêt).
- Aléa sismicité faible / zone 2 (voir Annexe 6.8.2 - Risque sismique).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.8.3- Risque retrait/gonflement des argiles).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.8.5 - Exposition radon).

Prescriptions particulières

- Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020.

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

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

- 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 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 construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les antennes relais et de téléphonie.

Sont autorisés sous conditions en zone Us :

- 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 des services publics (dont les réseaux secs et humides)
- 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...)

Aléa inondation par débordement

En zone Us classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI porté en Annexe 6.1.3. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Aléa inondation par ruissellement

En zone Us classée en zone d'aléa ruissellement par l'étude EXZECO 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.

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 (voir Annexe 6.2 - Annexes sanitaires) :

- La réglementation générale et en particulier celle qui s'applique aux activités économiques les plus polluantes devra être strictement appliquée ;
- Les propriétaires d'installations industrielles et artisanales seront prévenues de la présence de ce captage public destiné à la consommation humaine.
- Les forages exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propreté autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m2 de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977

- L'abandon de cadavres, de déchets organiques ou chimiques est interdit
- Sont soumis à autorisation préfectorale toute activité industrielle, commerciale (entrepôts), agricole, minière ou autres susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

Risque retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux recommandations figurant en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.8.3 - Risque retrait-gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.8.2 - Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories 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) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le 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 la gestion de crises ; centres météorologiques).

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Non règlementée

B - Hauteur

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

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

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4,00 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Peuvent également déroger à cette règle d'implantation, les ombrières sur parking, y compris les ombrières photovoltaïques.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment (H/2) et 4,00 m des limites séparatives correspondant aux limites entre la zone Us et les zones Uc et A.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative correspondant à la limite entre la zone Us et la zone 1AUs.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les ombrières sur parking, y compris les ombrières photovoltaïques, peuvent déroger aux règles générales d'implantation mais uniquement sur la limite séparative correspondant à la limite entre la zone Us et la zone 1AUs.

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.

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

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies végétales, de grilles métalliques ou grillages rigides à mailles larges (hors murets techniques destinés à recevoir les coffrets techniques, le cas échéant), doublés d'une haie végétale mixte. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune terrestre (reptiles, amphibiens, micro-mammifères) :

- grillages à mailles larges permettant le passage de la petite faune ou comportant des découpes adaptées au passage des animaux, réparties de façon suffisante et régulière en pied de clôture ;
- espace libre d'au moins 20 cm de hauteur en pied de clôture métallique (sur la totalité du linéaire de clôture ou sur un linéaire suffisant et régulier pour assurer efficacement les passages de petite faune).

Voir Pièce 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (2.2 - OAP 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.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, auvent, brise soleil et en couverture des aires de stationnement (ombrières sur parking).

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

A - Surfaces non imperméabilisées

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

B - Plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces identifiées comme invasives seront exclues ; les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits (voir 4 - OAP, 2.2 - Continuités écologiques, concernant les essences préconisées)

Les espaces non bâtis, hors aires de stationnement et cheminements, devront être végétalisés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison à minima d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement. Cette règle s'impose y compris lorsque des ombrières 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.

Les volumes de rétention (bassins à ciel ouvert ou noues) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés à faibles pentes.

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.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la vocation de l'équipement d'intérêt collectif et service public concerné, du taux et du rythme de sa fréquentation et des possibilités de mutualisation entre équipements.

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

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 construction d'un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit être dotée des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, tous 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 prévoir de doter le parc de stationnement d'infrastructures ou d'aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'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		
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 avec un seuil minimal 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.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

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, 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 prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone et de cheminements doux (piétons et cycles)

III.2 – Desserte par les réseaux

A – Réseau d'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.

B - Réseau d'assainissement

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 en charge de l'assainissement collectif

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires (eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses, rejets de pompes à chaleur ou de climatiseurs....) au réseau public d'assainissement est interdit.

C - Eaux pluviales

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.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé, exception faite si une étude de sol vient démontrer que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange excède 48 heures ; dans ce cas, le raccordement au réseau pluvial pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau. En cas d'absence de réseau pluvial et si les études de sol démontrent sur 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 de la Direction de l'Eau de Nîmes Métropole.

Les ouvrages de rétention seront traités sous forme de noues et de bassins paysagers à faible pente intégrés au plan de composition de l'opération. Les bassins de rétention devront prévoir des dispositifs favorables à la faune (surcreusement favorable au maintien d'une mare, dispositif permettant à la petite faune de remonter les berges ...)

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 réalisés en souterrain.

L'éclairage des espaces collectifs (voies, aires de stationnement,) doit être assuré par des éclairages basses consommations énergétiques ou des modèles intégrant une alimentation en énergie renouvelable, concentrant l'éclairage en direction du sol ; l'éclairage des installations sportives sera adapté aux usages (concernant notamment la puissance et la hauteur des éclairages) et devra être conçu de façon à minimiser l'effet de pollution lumineuse.

F - 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).

G - Collecte des déchets

Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2.1.

TITRE III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2 AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone destinée à l'urbanisation future à dominante d'habitat.

L'ouverture à l'urbanisation de chacune des zones AU délimitées est conditionnée à une modification du PLU ou autre procédure adaptée :

- une fois la capacité de la ressource en eau potable de la commune et la capacité de traitement des eaux usées portées à un niveau suffisant et la desserte par les réseaux assurée ;
- et, concernant la zone 2AU de Malespigne, 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 et les aménagements nécessaires réalisés dans le respect du Code civil et du Code de l'Environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau).

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone 2AU

- AS1 : Servitude de protection des eaux potables et minérales (périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine, DUP du 11.01.1977).
- T1 : Servitude relative aux voies ferrées
- A2 : Servitude de passage des conduites d'irrigation (BRL)

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone 2AU

- Aléa ruissellement (zonage EXZECO).
- Risque incendie de forêt (Voir Annexe 6.8.1 - Risque incendie de forêt).
- Aléa sismicité faible / zone 2 (voir Annexe 6.8.2 - Risque sismique).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.8.3- Risque retrait/gonflement des argiles).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.8.5 - Exposition radon).

Prescriptions particulières

- Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020.

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 2AU :

- 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 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 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 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.

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- Les forages exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propreté autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m2 de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977

- L'abandon de cadavres, de déchets organiques ou chimiques est interdit
- Sont soumis à autorisation préfectorale toute activité industrielle, commerciale (entrepôts), agricole, minière ou autres susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

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 bâtis 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. Les espèces identifiées comme invasives seront exclues ; les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits (voir 4 - OAP, 2.2 - Continuités écologiques, concernant les essences préconisées)

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

ZONE 1AU

Caractère de la zone

La zone **1AU** est une zone destinée à l'urbanisation future, à court / moyen terme, à vocation d'équipements d'intérêt collectif notamment sportifs dont l'urbanisation devra être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone 1AU

- AS1 : Servitude de protection des eaux potables et minérales (périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine, DUP du 11.01.1977).
- A2 : Servitude de passage des conduites d'irrigation (BRL)

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone 1AU

- Aléa sismicité faible / zone 2 (voir Annexe 6.8.2 - Risque sismique).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.8.3- Risque retrait/gonflement des argiles).
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.8.5 - Exposition radon).

Prescriptions particulières

- Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020.

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

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

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone IAUs

- 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 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 IAUs :

- 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 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...)

Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 (voir Annexe 6.2 - Annexes sanitaires) :

- La réglementation générale et en particulier celle qui s'applique aux activités économiques les plus polluantes devra être strictement appliquée ;
- Les propriétaires d'installations industrielles et artisanales seront prévenues de la présence de ce captage public destiné à la consommation humaine.
- Les forages exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propreté autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m2 de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977

- L'abandon de cadavres, de déchets organiques ou chimiques est interdit
- Sont soumis à autorisation préfectorale toute activité industrielle, commerciale (entrepôts), agricole, minière ou autres susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

Risque retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux recommandations figurant en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.8.3 - Risque retrait-gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.8.2 - Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories 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) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le 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 la gestion de crises ; centres météorologiques).

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

Non règlementée

B - Hauteur

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des constructions existantes est fixée à 12,00 mètres, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout de toiture.

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

Principe général

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4,00 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum égal à la moitié de la hauteur totale du bâtiment ($H/2$) et 4,00 m des limites séparatives correspondant aux limites entre la zone 1AUs et la zone A.

Les constructions peuvent également être implantées en limites séparatives correspondant aux limites entre la zone 1AUs et la zone Us.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les ombrières sur parking, y compris les ombrières photovoltaïques, peuvent déroger aux règles générales d'implantation mais uniquement sur la limite séparative correspondant à la limite entre la zone Us et la zone 1AUs.

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.

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

Clôtures :

Les clôtures seront constituées de haies végétales, de grilles métalliques ou grillages rigides à mailles larges (hors murets techniques destinés à recevoir les coffrets techniques, le cas échéant), doublés d'une haie végétale mixte

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

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune terrestre (reptiles, amphibiens, micro-mammifères) :

- grillages à mailles larges permettant le passage de la petite faune ou comportant des découpes adaptées au passage des animaux, réparties de façon suffisante et régulière en pied de clôture ;
- espace libre d'au moins 20 cm de hauteur en pied de clôture en barreaudage métallique (sur la totalité du linéaire de clôture ou sur un linéaire suffisant et régulier pour assurer efficacement les passages de petite faune).

Voir Pièce 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (2.2 - OAP 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.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, auvent, brise soleil et en couverture des aires de stationnement (ombrières sur parking).

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

A - Surfaces non imperméabilisées

Les aires collectives de stationnement doivent être traitées en matériaux non totalement imperméables (graviers, dalles alvéolées)

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces identifiées comme invasives seront exclues ; les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits (voir 4 - OAP, 2.2 - Continuités écologiques, concernant les essences préconisées)

Les espaces non bâtis, hors aires de stationnement et cheminements, devront être végétalisés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison à minima d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement. Cette règle s'impose y compris lorsque des ombrières photovoltaïques sont installées sur les espaces de stationnement ; dans ce cas, les arbres de haute tige correspondant aux obligations sont implantés librement sur l'unité foncière.

Les volumes de rétention (bassins à ciel ouvert ou noues) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés à faibles pentes, 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.

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la vocation de l'équipement d'intérêt collectif et service public concerné, du taux et du rythme de sa fréquentation et des possibilités de mutualisation entre équipements.

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

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 construction d'un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit être dotée des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'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		
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.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et les prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou 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 ou de préservation du patrimoine routier.

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 prescriptions de Nîmes Métropole relatives à la collecte des déchets ménagers portées en annexe 6.2.1.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone et d'itinéraires modes doux (piétons et cycles)

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Réseau d'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.

B - Réseau d'assainissement

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 en charge de l'assainissement collectif

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet d'eaux claires (eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses, rejets de pompes à chaleur ou de climatiseurs....) au réseau public d'assainissement est interdit.

C - Eaux pluviales

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.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé, exception faite si une étude de sol vient démontrer que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et/ou que la durée de vidange excède 48 heures ; dans ce cas, le raccordement au réseau pluvial pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau. En cas d'absence de réseau pluvial et 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 de la Direction de l'Eau de Nîmes Métropole.

Les ouvrages de rétention seront traités sous forme de noues et de bassins paysagers à faible pente intégrés au plan de composition de l'opération. Les bassins de rétention devront prévoir des dispositifs favorables à la faune (surcreusement favorable au maintien d'une mare, dispositif permettant à la petite faune de remonter les berges ...)

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 réalisés en souterrain.

L'éclairage des espaces collectifs (voies, aires de stationnement,) doit être assuré par des éclairages basses consommations énergétiques ou des modèles intégrant une alimentation en énergie renouvelable, concentrant l'éclairage en direction du sol ; l'éclairage des installations sportives sera adapté aux usages (concernant notamment la puissance et la hauteur des éclairages) et devra être conçu de façon à minimiser l'effet de pollution lumineuse.

F - 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).

G - Collecte des déchets

Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2.1.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A inclut un secteur spécifique : secteur An correspondant aux secteurs agricoles identifiés en tant que réservoirs de biodiversité et qu'il convient de protéger (inclus dans l'emprise de la Zone de Protection Spéciale Costières Nîmoises).

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone A

- AC1 : Servitude protection des monuments historiques classés et inscrits (Château de Générac, monument historique inscrit par arrêté du 25.05.1993).
- PM1 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014,
- AS1 : Servitude de protection des eaux potables et minérales (périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de la Fontaine, DUP du 11.01.1977 ; périmètre de protection éloignée du forage du stade de Franquevaux, DUP du 12.07.1999 ; périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau G5 sur le canal de Campagne, DUP du 12.10.2011 ; périmètre de protection éloignée du champ captant du Mas Girard ou de Mas de Cambon « Villafranchien », DUP du 02.07.1984).
- T5 : Servitude aéronautique de dégagement (aérodrome de Nîmes Garons, arrêté du 17.09.2019).
- T1 : Servitude relative aux voies ferrées
- I3 : Servitude applicable aux ouvrages de distribution de gaz (Artère du Languedoc)
- I1 : Servitude de maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (Artère du Languedoc).
- I4 : Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques (liaison souterraine à 1 circuit 63 000 Volts Saint-Cézaire – Vauvert n°2, AP du 02.02.2012)
- A2 : Servitude de passage des conduites d'irrigation (BRL)

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone A

- Aléa débordement (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI).
- Aléa ruissellement (zonage EXZECO).
- Risque incendie de forêt (Voir Annexe 6.8.1 - Risque incendie de forêt).
- Aléa sismicité faible / zone 2 (voir Annexe 6.8.2 - Risque sismique).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.8.3- Risque retrait/gonflement des argiles).
- Aléa glissement de terrain (voir Annexe 6.8.4 - Risque glissement de terrain).
- Aléa chutes de blocs (voir Annexe 6.8.6 - Risque chutes de blocs)
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.8.5 - Exposition radon).
- Bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre des cours d'eau et fossés.
- Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Nîmes-Garons (voir Annexe 6.7).

Prescriptions particulières

- Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020.
- Périmètre de protection éloignée du champ captant du Mas Girard ou de Mas de Cambon « Villafranchien » tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. CORNET en date du 5 novembre 2010
- Périmètre de protection éloignée du champ captant du Mas Girard ou de Mas de Cambon « Astien » tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. CORNET en date du 6 octobre 2010
- Espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.
- Eléments identifiés comme éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : haies, alignements, continuités écologiques
- Eléments identifiés comme 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.

Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	
Désignation	Références cadastrales
Lavoir	D 332, D333, D3680

- Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme

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 - Zone A

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

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 caravanning.
- 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 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 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) :
 - o être intégré ou accolé au bâtiment d'exploitation principal , exception faite des bâtiments d'élevages 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 ;
 - o ne pas dépasser 150 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.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou des services urbains (exemples : poste de transformation électrique, poste de relevage....) 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. Sont soumises aux mêmes conditions les antennes relais et de téléphonie.
- L'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 150 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 du PLU.
- Les annexes (abri, garage, piscine....) dépendant de bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de deux annexes par habitation et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, exception faite des piscines qui pourront atteindre 40 m² d'emprise au sol.
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 approbation de la révision 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 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 des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)
- Les constructions et installations RTE, ainsi que des travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Les constructions, installations affouillements et exhaussements de sols nécessaires 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...)
- 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 CDPENAF.
- Les parcs photovoltaïques sous réserve du respect du document cadre approuvé par le Préfet du Gard en application de la Loi du 10 mars 2023 relative à l'accélération de la production des énergies renouvelables et au décret du 8 avril 2024 relatif au développement de l'agrivoltaïsme et aux conditions d'implantation des installations photovoltaïques sur des terrains agricoles, naturels ou forestiers, du respect des procédures réglementaire et sous réserve de la prise en compte des enjeux paysagers, de protection de la biodiversité et, le cas échéant, de proximité d'habitations.

2 - Secteur An

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

Sont en outre interdits en secteur An

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne relevant pas de l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravanning.

- 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 antennes-relais
- 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 secteur An

- L'extension en continuité des constructions nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction concernée. Cette possibilité d'extension est ouverte une seule fois à partir de la date d'approbation de la révision du PLU, mais pourra être réalisée en plusieurs tranches dans la limite de 30% d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 150 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 du PLU.
- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou des services urbains (exemples : poste de transformation électrique, poste de relevage....) 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 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 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'Electricité, 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...)

3 – Dispositions générales applicables à la zone A et au secteur An

Aléa inondation par débordement

En zone classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI porté en Annexe 6.1.3. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Aléa inondation par ruissellement

En zone classée en zone d'aléa ruissellement par l'étude EXZECO 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 et installation est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau et portées au règlement graphique du PLU de part et d'autre des cours d'eau.

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).

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

Aléa chutes de blocs

En zone A classée en zone d'aléa chute de blocs au plan de zonage 5.c viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées à l'Annexe 6.8.6 - Risque chutes de blocs

Risque retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux recommandations figurant en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.8.3 - Risque retrait-gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.8.2 - Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories 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) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le 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 la gestion de crises ; centres météorologiques).

Bande de servitude SUP1 délimitée par l'arrêté préfectoral n°20-037-DREAL en date du 22 janvier 2020

Sans objet au regard de la destination de la zone A

Périmètre de protection rapprochée du captage de la Fontaine

Dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 (voir Annexe 6.2 - Annexes sanitaires), sont en outre interdits :

- Toute nouvelle construction
- Les plans d'eau
- Les canalisations souterraines transportant des eaux résiduaires industrielles ou des hydrocarbures
- La création de nouveaux forages pour l'exploitation de la ressource en eau
- L'évacuation d'eaux de réseaux pluviaux (ou d'autres produits) directement dans le sous-sol par l'intermédiaire de forage, puisard ou autre moyen.
- Tous rejets d'eaux usées dans le ruisseau en amont de la voie ferrée qu'il s'agisse d'eaux usées traitées par des systèmes d'assainissement non collectifs ou des rejets issus du réseau d'assainissement collectif.

Seuls sont autorisés sous conditions :

- l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction concernée dès lors que cette extension ne porte pas préjudice à la préservation de l'aquifère.
- les fouilles, excavations, fondations dont la profondeur n'excède pas 1 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, cette profondeur pouvant être portée à 2 m si elles sont rapidement comblées par leurs propres déblais ou bétonnées ;
- les fossés dont la profondeur n'excède pas 2 mètres par rapport au niveau du terrain naturel ;
- les forages et puits destinés à remplacer des ouvrages existants ou à renforcer la desserte en eau destinée à la consommation humaine de la Communauté d'Agglomération de Nîmes Métropole ou destinés à la surveillance de l'aquifère (piézomètres notamment). Les puits et forages existants non exploités seront rebouchés dans les règles de l'art. Les forages et puits privés existants exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol ou de la côte des Plus Hautes Eaux connues), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propreté autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m² de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.
- Les cuves existantes d'hydrocarbures pour les habitations seront limitées à 3 000 litres et devront être conformes à la réglementation en vigueur ; un bac de rétention d'une capacité supérieure à 1,5 fois le volume d'hydrocarbures stockés devra être mis en place

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977, sont interdits :

- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices et de tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- La construction d'installations d'épuration des eaux usées, l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- Le stockage de tous produits ou substances reconnus toxiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, que ces stockages soient prévus enterrés ou à l'air libre ;
- L'ouverture et le remblaiement d'excavations susceptibles de mettre en cause la protection des eaux souterraines ;
- De façon générale, toutes activités susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau.

Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 (voir Annexe 6.2 - Annexes sanitaires) :

- La réglementation générale et en particulier celle qui s'applique aux activités économiques les plus polluantes devra être strictement appliquée ;
- Les propriétaires d'installations industrielles et artisanales seront prévenues de la présence de ce captage public destiné à la consommation humaine.
- Les forages exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propreté autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m² de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977 :

- L'abandon de cadavres, de déchets organiques ou chimiques est interdit
- Sont soumis à autorisation préfectorale toute activité industrielle, commerciale (entrepôts), agricole, minière ou autres susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

Périmètre de protection éloignée du champ captant du Mas Girard « Villafranchien » et « Astien »

Dans les périmètres de protection éloignée du champ captant du Mas Girard tel que délimité par les rapports hydrogéologiques de M. CORNET en date du 5 Novembre 2010 et du 6 octobre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- Les puits et forages existants devront faire l'objet d'aménagements destinés à les mettre à l'abri des infiltrations susceptibles d'en faire des points de pollution de la nappe : mise en place au sol dans un rayon de 2 mètres d'une dalle cimentée à pente centrifuge pour éviter toute stagnation d'eau, exhaussement de leur tête à 0,50 m au-dessus du sol (ou des Plus hautes Eaux connues en zone inondable), réhabilitation permettant d'effectuer des mesures du niveau de la nappe, installation dans un ouvrage en ciment à fermeture assurée par une plaque métallique efficacement verrouillée de leur tête par une plaque boulonnée ou soudée et mise en place dans un espace de 10 m de côté clôturé ou dans un abri fermé et doublement ventilé. Les forages et puits devront en outre être dotés d'un clapet anti-retour, d'un compteur et d'un robinet de prélèvement pour permettre le contrôle de la qualité de l'eau. Les forages non utilisés seront rebouchés selon les règles de l'art.
- Tout nouveau forage devra être réalisé selon les règles de l'art et assujettis à l'évaluation de son impact quantitatif sur la ressource exploitée par le champ captant du mas Girard.
- On veillera à limiter le nombre et l'extension des aires de stationnement de véhicules.
- Les éventuelles aires de lavage des véhicules, les aires de remplissage et de lavage des pulvérisateurs utilisés pour le traitement des cultures et les installations de stockage des produits phytosanitaires (pesticides) devront être étanches, les eaux usées de ces installations devront être récupérées dans un bassin de stockage en vue d'être collectées et transférées dans un centre de traitement adapté.
- Les systèmes d'assainissement non collectif devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Les stockages d'hydrocarbures à usage domestique seront limités à 3 000 litres par habitations sous condition de mise hors sols et de bassin de rétention d'une capacité supérieure à 1,5 à 2 fois le volume stocké.
- Les canalisations d'eaux usées et de transport d'hydrocarbures devront être étanches ; l'étanchéité des canalisations d'eaux usées devra être vérifiée selon une fréquence au moins quinquennale

Périmètre de protection éloignée du forage du stade de Franquevaux

Dans le périmètre de protection éloignée du forage du stade de Franquevaux que délimité par l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 12 juillet 1999, la réglementation concernant les installations classées et les réglementations relatives à la protection des eaux souterraines seront strictement observées.

Périmètre de protection rapproché de la prise d'eau G5 sur le canal de Campagne

Dans le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau G5 sur le canal de Campagne tel que défini par l'arrêté préfectoral de DUP du 12/10/2011, sont interdits :

- Tout déversement dans le canal et ses abords immédiats, de matières, d'objets ou de produits polluants d'origine agricole, industrielle, pluviale ou de crue de cours d'eau ;
- Toute chute d'engins et dépôts de déchets
- Toute utilisation de produits phytosanitaires (pesticides) dont les débroussaillants.

Tous les travaux envisagés dans l'emprise du périmètre de protection rapprochée du captage dit « prise d'eau superficielle G5 sur le canal de campagne » devront faire l'objet d'une autorisation préalable de BRL.

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 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 assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du 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 ;
- Toute nouvelle construction et toute nouvelle installation sont interdites.
- 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.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques délimités au règlement graphique du PLU en application des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés sur une largeur de 12,5 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau :

- 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.

Changement de destination

Les bâtiments identifiés au règlement graphique du PLU peuvent faire l'objet d'un changement de destination vers les sous-destinations suivantes : restauration, activités et services avec accueil de clientèle, hébergement touristique, sous réserve des dispositions de l'article L. 151-11-I-2° du Code de l'Urbanisme.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

En zone A

L'emprise au sol des annexes dépendant de bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU est limitée à 40 m² pour les piscines et 20 m² pour les autres annexes.

L'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m² et autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 150 m² de surface de plancher totale après extension.

En secteur An

L'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation de la révision générale du PLU est autorisée dans la limite de 30% de l'emprise au sol de la construction concernée. Cette possibilité d'extension est ouverte une seule fois à partir de la date d'approbation de la révision du PLU.

L'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m² et autorisée dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 150 m² de surface de plancher totale après extension.

B - Hauteur

• En zone A :

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain avant travaux ne peut excéder :

- pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions 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, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles autorisées sur la zone : 12,00 m à l'égout de la couverture.
- pour les constructions nécessaires au logement de l'exploitant, non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation (possibilité offerte en cas d'élevages ou de contrainte technique ou topographique dûment justifiée) : 7,00 m à l'égout de la couverture.

La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes autorisées ci-avant est fixée à 4,50 m au faîtage.

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante, la hauteur de la partie en extension ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.

• En secteur An :

En cas d'extension d'une construction nécessaire à l'exploitation agricole existante, la hauteur de la partie en extension ne pourra excéder 12,00 m à l'égout de la couverture.

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante, la hauteur de la partie en extension ne pourra excéder 7,00 m à l'égout de la couverture.

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

1/ Règlement départemental de voirie

Conformément aux indications portées au règlement graphique du PLU, les constructions doivent être implantées en recul de :

- 25,00 m par rapport à l'axe des RD 139, RD 13 (PR09+0159 à PR12+0000) et RD 14, identifiées par le Règlement départemental de voirie comme voies de liaison ;
- 15,00 m par rapport à l'axe de la RD 197 et de la RD 13 (PR07+0313 à PR09+0159 au Nord de la commune), identifiées par le Règlement départemental de voirie comme voies de proximité.

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). Dans ce cas s'appliquent les dispositions 2/ ci-après.

2/ Autres cas

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent être implantées en recul de 10,00 m minimum de l'axe des autres voies.

3/ Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions nouvelles et les extensions de constructions existantes doivent respecter un recul de 4,00 m au moins des limites séparatives ; cette distance est portée à 10,00 m minimum des limites des zones urbaines et à urbaniser.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

On privilégiera un regroupement des bâtiments, sauf en cas de contrainte sanitaire (élevage), technique ou topographique dûment justifiée.

En zone A, les annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision générale du PLU doivent être implantées dans un rayon de 20,00 m mesuré à partir du point le plus proche du dit bâtiment.

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

A – 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.

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, 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, couleurs.....).

2 - Bâtiments d'exploitation agricole, bâtiments techniques

Adaptation au terrain

- Le bâtiment doit 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 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 (voir même contiguïté sauf en cas d'élevage ou contrainte technique ou topographique dûment justifiée).

Façades

Sont interdits les matériaux brillants

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade.

Toiture

Sont interdites les toitures métalliques ou bac acier brillantes

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- d'être intégrés dans l'épaisseur de la couverture (panneaux se substituant à la toiture) ou posés en surimposition de la couverture (panneaux posés au-dessus de la toiture) en cas de toiture tuiles,
- posés en recul rapport au nu de la façade en cas de toiture plates ou à faible pente.

3 - Bâtiment d'habitation (si dissocié du bâtiment d'exploitation)

Façades

Sont autorisées :

- les façades en pierres de calcaire apparentes ;
- les façades enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier communal les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits ;
- les façades en bardage bois horizontal.

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, auvent, brise-soleil, marquises.

Toitures

Sont seules autorisées les toitures en tuile canal ou similaire de teinte vieillie 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 boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le muret de clôture ou dans un muret technique en bord de voie.

4 - Clôtures

Les clôtures autres que agricoles seront constituées :

- soit de haies végétales mixtes d'essences locales ;
- soit d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie de végétaux d'essences locales, comportant des passages pour la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes de 10 cm x 10 cm adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture ; interdiction des barbelés et ses extrémités saillantes ou coupante en haut et en bas ; poteaux pleins ou obstrués).

Voir Pièce 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (2.2 - OAP 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, 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).

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.

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.

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

A - Surfaces non imperméabilisées

Non règlementé.

B - 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.

Lorsque la construction ou l'installation borde un talus, le haut de ce talus devra être végétalisé.

Des rideaux végétaux doivent être plantés pour masquer les dépôts autorisés dans la zone.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces identifiées comme invasives seront exclues ; les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits (voir 4 - OAP, 2.2 - Continuités écologiques, concernant les essences préconisées)

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 - 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.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des 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, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation 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 - Voiries

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.

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.

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 existant.

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.

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 - 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.

D - 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.

E - Eaux pluviales et ruissellement

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.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

G - Collecte des déchets

Les constructions et opérations d'aménagement devront respecter les prescriptions relatives à la collecte des déchets ménagers de Nîmes Métropole portées en annexe 6.2.1.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N une zone à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de son caractère d'espaces naturels.

Trois secteurs spécifiques sont délimités au sein de la zone N :

- le secteur Ni1 correspondant au périmètre de protection immédiate du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 reporté au document graphique du PLU.
- le secteur Ni2 correspondant au périmètre de protection immédiate de la prise d'eau G5 sur le canal de Campagne tel que défini par l'arrêté préfectoral de DUP du 12/10/2011 ;
- Le secteur NI à vocation d'espace sportif et de loisirs.

Servitudes d'utilité publique concernant tout ou partie de la zone N

- AC1 : Servitude protection des monuments historiques classés et inscrits (Château de Générac, monument historique inscrit par arrêté du 25.05.1993).
- PM1 : Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014,
- AS1 : Servitude de protection des eaux potables et minérales (périmètres de protection éloignée du captage de la Fontaine, DUP du 11.01.1977 ; périmètre de protection éloignée du forage du stade de Franquevaux, DUP du 12.07.1999 ; périmètre de protection éloignée du champ captant du Mas Girard ou de Mas de Cambon « Villafranchien », DUP du 02.07.1984).
- T5 : Servitude aéronautique de dégagement (aérodrome de Nîmes Garons, arrêté du 17.09.2019).
- I3 : Servitude applicable aux ouvrages de distribution de gaz (Artère du Languedoc)
- I1 : Servitude de maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques (Artère du Languedoc).

Risques et nuisances concernant tout ou partie de la zone N

- Aléa débordement (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI).
- Aléa ruissellement (zonage EXZECO).
- Risque incendie de forêt (Voir Annexe 6.8.1).
- Aléa sismicité faible / zone 2 (voir Annexe 6.8.2 - Risque sismique).
- Aléa retrait-gonflement des argiles de niveau modéré (voir Annexe 6.8.3- Risque retrait/gonflement des argiles).
- Aléa glissement de terrain (voir Annexe 6.8.4 - Risque glissement de terrain).
- Aléa chutes de blocs (voir Annexe 6.8.6 - Risque chutes de blocs)
- Potentiel radon de catégorie 1 (voir Annexe 6.8.5 - Exposition radon).
- bandes non aedificandi délimitées au règlement graphique du PLU de part et d'autre des cours d'eau et fossés.
- Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Nîmes-Garons (voir Annexe 6.7).

Prescriptions particulières

- Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020.
- Périmètre de protection éloignée du champ captant du Mas Girard ou de Mas de Cambon « Villafranchien » tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. CORNET en date du 5 novembre 2010
- Périmètre de protection éloignée du champ captant du Mas Girard ou de Mas de Cambon « Astien » tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. CORNET en date du 6 octobre 2010
- Espaces boisés classés au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'urbanisme.
- Eléments identifiés comme éléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologiques au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : continuités écologiques

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 - Zone N

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

Sont en outre 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 affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les carrières et gravières

Sont interdits en zone N, toute construction ou occupation du sol autre que :

- Les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou des services urbains (exemples : poste de transformation électrique, poste de relevage....) 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. Sont soumises aux mêmes conditions les antennes relais et de téléphonie.
- 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 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'Electricité, 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...)

2 - Secteur Ni1

Sont interdits en secteur Ni1 :

- Toute construction, toute installation, toute activité, tout dépôt autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du captage de La Fontaine.
- Toute activité, à l'exception de l'entretien périodique (débroussaillage au moins une fois par an avec enlèvement de l'herbe, branches et autres végétaux ; aucun produit chimique ne sera utilisé pour effectuer cet entretien.

Sont en outre interdits en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977, tous dépôts de matières dangereuses ou d'engrais

3 - Secteur Ni2

Sont seuls autorisés en secteur Ni2 :

- Les activités liées à l'exploitation du canal et de la prise d'eau G5 sur le canal de Campagne (gestion, nettoyage, entretien) à condition qu'elles ne provoquent pas de pollution de l'eau (interdiction d'utilisation de pesticides).

4 - Secteur NI

Sont seuls autorisés en secteur NI :

- les installations sportives et d'animation légères de type parcours de santé...
- les locaux nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol ;
- le mobilier urbain de type bancs, tables

5 - Dispositions générales applicables à la zone N et aux secteurs Ni1, Ni2 et NI

Aléa inondation par débordement

En zone classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de GENERAC – Bassin du Vistre approuvé par arrêté préfectoral n°2014-094-0013 du 4 avril 2014, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI porté en Annexe 6.1.3. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Aléa inondation par ruissellement

En zone classée en zone d'aléa ruissellement par l'étude EXZECO 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 et installation est interdite dans les bandes non aedificandi de 10 m de large délimitée de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau et portées au règlement graphique du PLU de part et d'autre des cours d'eau.

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).

Risque incendie de forêt

Se reporter au Titre VII du présent règlement

Aléa chutes de blocs

En zone N classée en zone d'aléa chute de blocs au plan de zonage 5.c viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées à l'Annexe 6.8.6 - Risque chutes de blocs

Risque retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux recommandations figurant en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.8.3 - Risque retrait-gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.8.2 - Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories 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) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le 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 la gestion de crises ; centres météorologiques).

Périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine

Dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Fontaine tel que délimité par le rapport hydrogéologique de M. DANNEVILLE en date du 4 janvier 2020 (voir Annexe 6.2 - Annexes sanitaires) :

- La réglementation générale et en particulier celle qui s'applique aux activités économiques les plus polluantes devra être strictement appliquée ;
- Les propriétaires d'installations industrielles et artisanales seront prévenus de la présence de ce captage public destiné à la consommation humaine.
- Les forages exploitant l'aquifère à des fins domestiques sont autorisés à condition qu'une rehausse de la tête de forage et de puits soit réalisée (+ 1 m au-dessus du sol), qu'un capot en acier soit mis en place avec regard de visite sécurisé, qu'une margelle de propreté autour de la tête de puits soit mise en place, qu'une dalle au sol de 2 m² de rayon soit réalisée autour du puits ou du forage. Dans le cas contraire, les forages et puits seront rebouchés dans les règles de l'art.

En outre en application de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique en date du 11 janvier 1977 :

- L'abandon de cadavres, de déchets organiques ou chimiques est interdit
- Sont soumis à autorisation préfectorale toute activité industrielle, commerciale (entrepôts), agricole, minière ou autres susceptibles de modifier le régime ou la qualité des eaux souterraines ou superficielles.

Périmètre de protection éloignée du champ captant du Mas Girard « Villafranchien » et « Astien »

Dans les périmètres de protection éloignée du champ captant du Mas Girard tel que délimité par les rapports hydrogéologiques de M. CORNET en date du 5 Novembre 2010 et du 6 octobre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- Les puits et forages existants devront faire l'objet d'aménagements destinés à les mettre à l'abri des infiltrations susceptibles d'en faire des points de pollution de la nappe : mise en place au sol dans un rayon de 2 mètres d'une dalle cimentée à pente centrifuge pour éviter toute stagnation d'eau, exhaussement de leur tête à 0,50 m au-dessus du sol (ou des Plus hautes Eaux connues en zone inondable), réhabilitation permettant d'effectuer des mesures du niveau de la nappe, installation dans un ouvrage en ciment à fermeture assurée par une plaque métallique efficacement verrouillée de leur tête par un plaque boulonnée ou soudée et mise en place dans un espace de 10 m de côté clôturé ou dans un abri fermé et doublement ventilé. Les forages et puits devront en outre être dotés d'un clapet anti-retour, d'un compteur et d'un robinet de prélèvement pour permettre le contrôle de la qualité de l'eau. Les forages non utilisés seront rebouchés selon les règles de l'art.
- Tout nouveau forage devra être réalisé selon les règles de l'art et assujettis à l'évaluation de son impact quantitatif sur la ressource exploitée par le champ captant du mas Girard.
- On veillera à limiter le nombre et l'extension des aires de stationnement de véhicules.
- Les éventuelles aires de lavage des véhicules, les aires de remplissage et de lavage des pulvérisateurs utilisés pour le traitement des cultures et les installations de stockage des produits phytosanitaires (pesticides) devront être étanches, les eaux usées de ces installations devront être récupérées dans un bassin de stockage en vue d'être collectées et transférées dans un centre de traitement adapté.
- Les systèmes d'assainissement non collectif devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

- Les stockages d'hydrocarbures à usage domestique seront limités à 3 000 litres par habitations sous condition de mise hors sols et de bassin de rétention d'une capacité supérieure à 1,5 à 2 fois le volume stocké.
- Les canalisations d'eaux usées et de transport d'hydrocarbures devront être étanches ; l'étanchéité des canalisations d'eaux usées devra être vérifiée selon une fréquence au moins quinquennale

Périmètre de protection éloignée du forage du stade de Franquevaux

Dans le périmètre de protection éloignée du forage du stade de Franquevaux que délimite par l'arrêté de déclaration d'utilité publique du 12 juillet 1999, la réglementation concernant les installations classées et les réglementations relatives à la protection des eaux souterraines seront strictement observées.

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 ;
- Toute nouvelle construction et toute nouvelle installation sont interdites.
- 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.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques délimités au règlement graphique du PLU en application des articles L. 151-23 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés sur une largeur de 12,5 m de part et d'autre de l'axe du cours d'eau :

- 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

Sans objet

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

En secteur NI, l'emprise au sol des locaux nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs est limitée à 100 m².

B - Hauteur

En secteur NI, la hauteur au faîtage des locaux nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs est limitée à 3,50 m.

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

1/ Règlement départemental de voirie

Conformément aux indications portées au règlement graphique du PLU, les constructions doivent être implantées en recul de :

- 25,00 m par rapport à l'axe des RD 139, RD 13 (PR09+0159 à PR12+0000) et RD 14, identifiées par le Règlement départemental de voirie comme voies de liaison) ;
- 15,00 m par rapport à l'axe de la RD 197, identifiée par le Règlement départemental de voirie comme voie de proximité.

Ne sont pas concernées par ces marges 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). Dans ce cas s'appliquent les dispositions 2/ ci-après.

2/ Autres cas

Les constructions doivent être implantées en recul de 10,00 m minimum de l'axe des autres voies.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et extensions de constructions existantes doivent respecter un recul de 10,00 m au moins par rapport aux limites séparatives.

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type poste de transformation, abri conteneur à déchets, abri bus, abri conteneurs de collecte des déchets, abris vélos peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

Non règlementé

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

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

Dispositions générales

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

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 Pièce 4 - Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (2.2 - OAP 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, 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).

B - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

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

Lorsque la construction ou l'installation borde un talus, le haut de ce talus devra être végétalisé.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces identifiées comme invasives seront exclues ; les espèces identifiées comme allergènes seront évitées, les Cyprès étant expressément interdits (voir 4 - OAP, 2.2 - Continuités écologiques, concernant les essences préconisées)

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 - 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.

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des 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, toute transformation d'usage d'un accès existant sont soumises à autorisation 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 - Voiries

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.

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.

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 existant.

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.

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 - 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.

D - 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.

E - Eaux pluviales et ruissellement

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.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

TITRE VI
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES
INONDABLES PAR RUISSELLEMENT DELIMITEES
PAR L'ETUDE EXZECO

La délimitation des zones de ruissellement pluvial est basée sur l'étude EXZECO.

Dispositions applicables aux zones urbaines U soumises à un aléa ruissellement

Article 1 / Sont interdits

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.

6° 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.

7° 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.

8° La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules.

9° la création de nouveaux cimetières.

Article 2 / Sont admis sous conditions

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 + 80 cm,
- 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 + 80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

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 + 80 cm,
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 80 cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80cm) 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 + 80 cm 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 + 80 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 + 80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

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 + 80 cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm) 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 + 80 cm 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 + 80 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 + 80 cm), 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 + 80 cm 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 + 80 cm.

5° La création ou 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 + 80 cm.

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 + 80 cm 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 + 80 cm.

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 du PPRI) est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique du PPRI) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logements disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 80 cm, 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 (voir lexique du PPRI) est admise au niveau du plancher existant.

La création d'ouverture au-dessus de la cote TN + 80 cm est admise.

La création d'ouverture en dessous de la cote de la cote TN + 80 cm est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN + 80 cm 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 visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Emargent 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, 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 + 80 cm ; ;
- 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 + 80 cm).

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 la cote TN + 80 cm.

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 la cote TN + 80 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 afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la pluie de référence,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + 80 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 châssis et les 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.

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 TN + 80 cm.

16° 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 + 80 cm ;
- 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 la cote TN + 80 cm.

17° Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

18° 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.

Dispositions réglementaires aux zones agricoles A et naturelles N soumises à un aléa ruissellement

Article 1 / Sont interdits

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 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 PPRI) 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

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 + 80 cm ,
- 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 la cote TN + 80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

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 + 80 cm,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm) 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 + 80 cm 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 + 80 cm.

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 + 80 cm ,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 80 cm) 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 + 80 cm 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 + 80 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 + 80 cm), 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 + 80 cm 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 + 80 cm.

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 + 80 cm 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 + 80 cm.

6° L'extension au-dessus de la cote TN + 80 cm 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 + 80 cm).

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 PLU.

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 du PPRI) 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 du PPRI) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 80 cm 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 PHE et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...)

La création d'ouverture au-dessus de la cote de la cote TN + 80 cm est admise.

La création d'ouverture en dessous de la cote de la cote TN + 80 cm 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.

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 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 visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Emargent 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, 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 + 80 cm ;
- 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 + 80 cm).

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 + 80 cm.

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 + 80 cm 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 + 80 cm.

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'entraînement de la pluie de référence,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + 80 cm .

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, 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.

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 + 80 cm.

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 + 80 cm ;
- 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 + 80 cm .

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 :

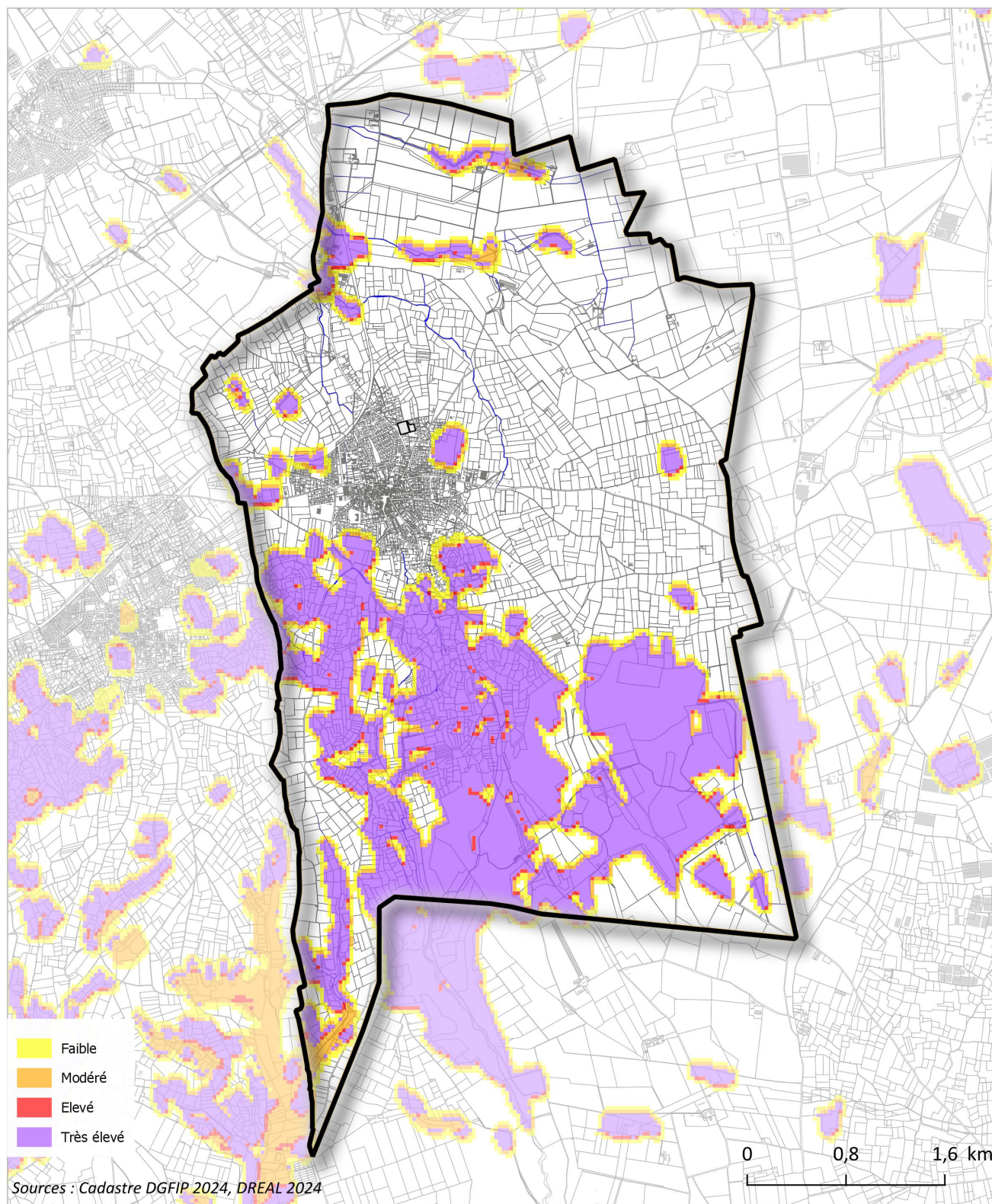
- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.) ni un projet concernant une activité de transformation agroalimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.) ;
- de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol nouveaux à compte de la date d'application du présent PPRI ;
- que le demandeur soit exploitant à titre principal ; il devra fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif) ;
- de caler la surface du plancher à la cote TN + 80 cm..

L'extension de tout type de bâtiment d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote TN + 80 cm) 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 + 80 cm 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 + 80 cm.

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D’ALEA INCENDIE DE FORÊT

Aléa incendie de forêt



Dans les zones d'aléa incendie de forêt (voir plan 5.c du PLU) s'appliquent les dispositions suivantes .

Sont concernées par l'aléa feu de forêt :

- Zones urbanisées : zone UC et secteur UCa, zone Us, zone Ue et secteurs Ue2 et Uea
- Zones non urbanisées : zone 2AU, zone A et secteur An, zone N et secteur NI

2) Préconisations par niveau d'aléa :

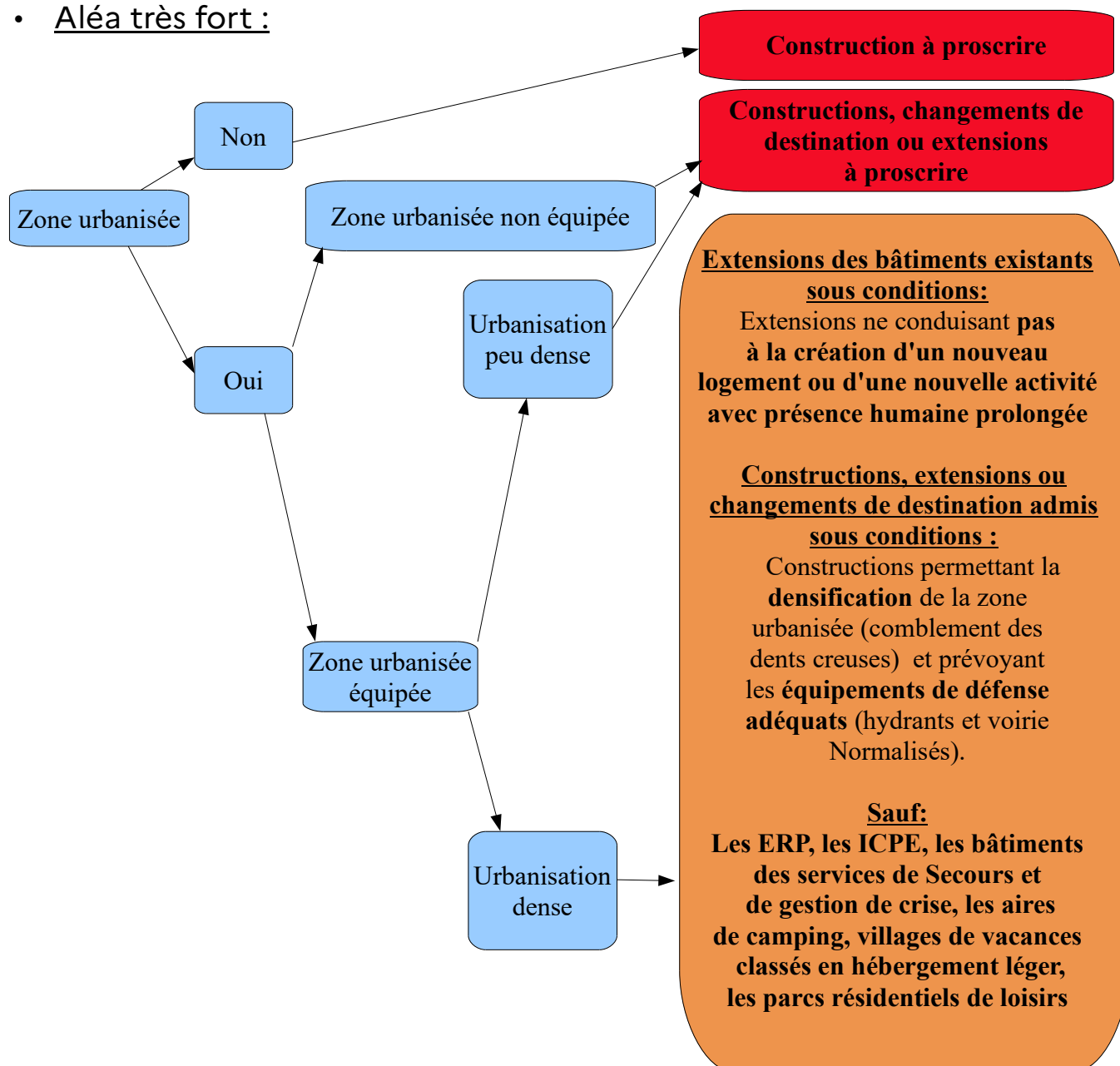
Les préconisations suivantes sont liées au niveau d'aléa feu de forêt, mais également :

- 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

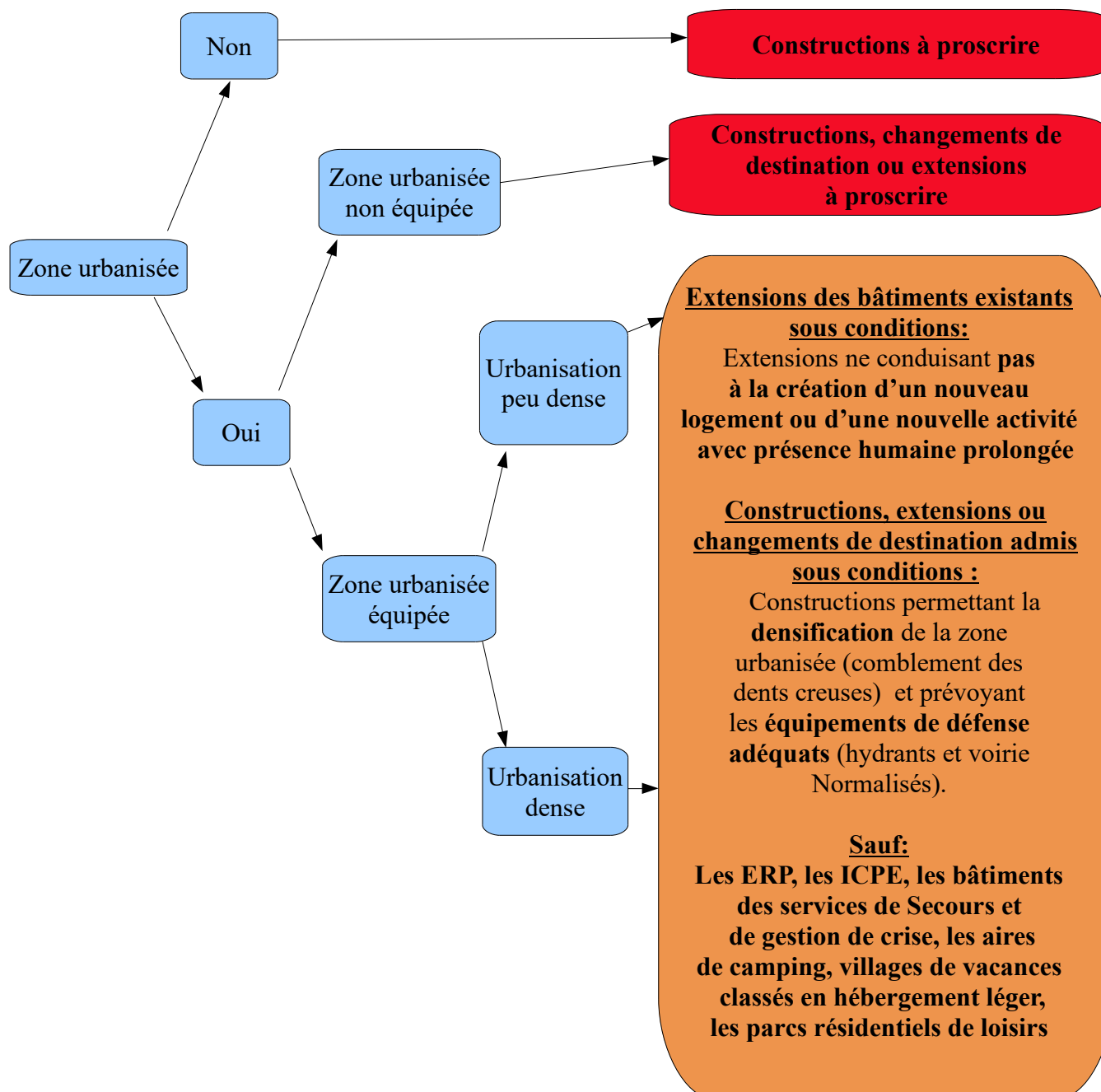
L'analyse de chaque projet doit être réalisée en prenant en compte l'aléa de la zone concernée et l'aléa des zones situées à proximité immédiate.

• Aléa très fort :



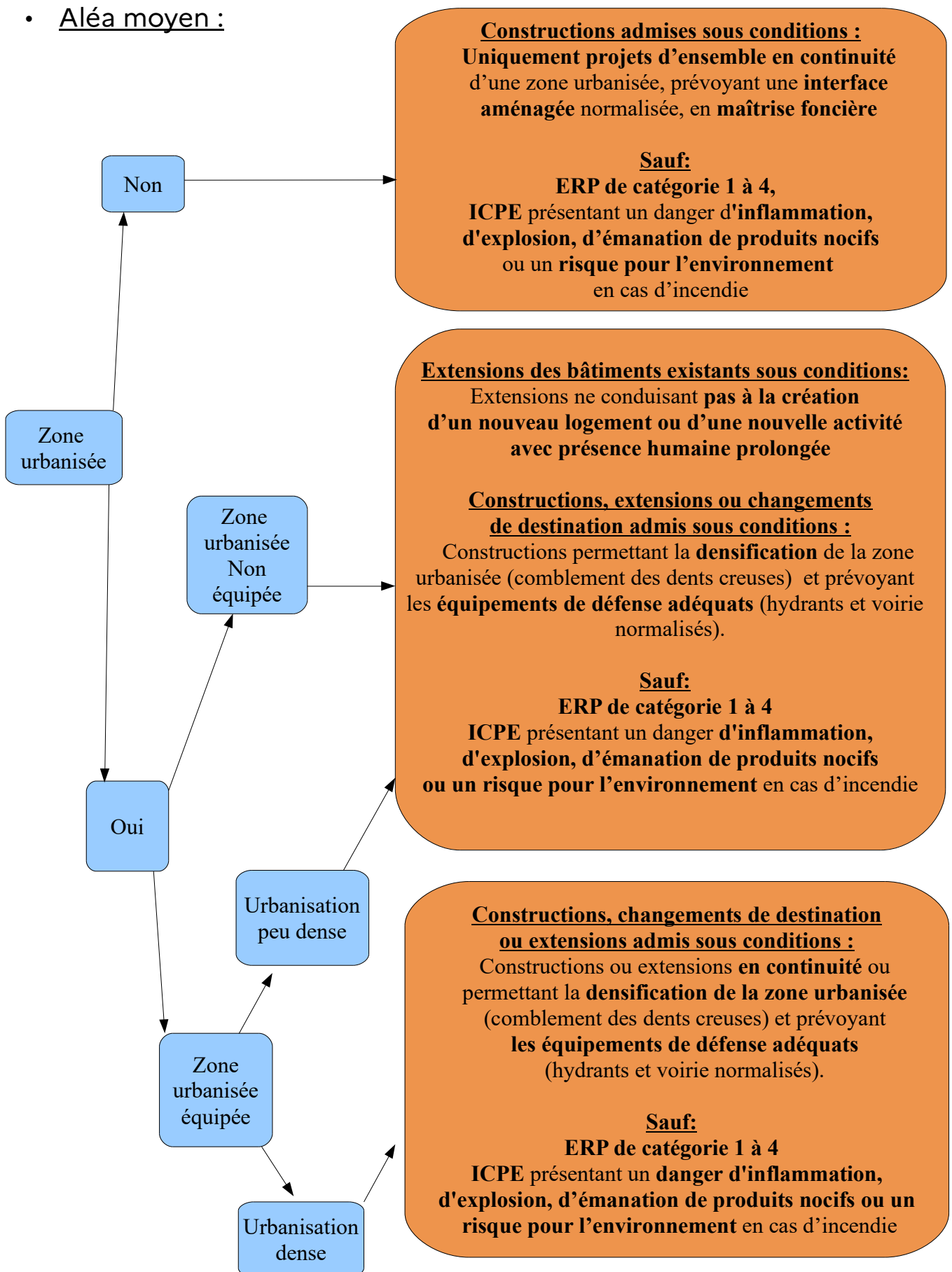
Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée

- Aléa fort :

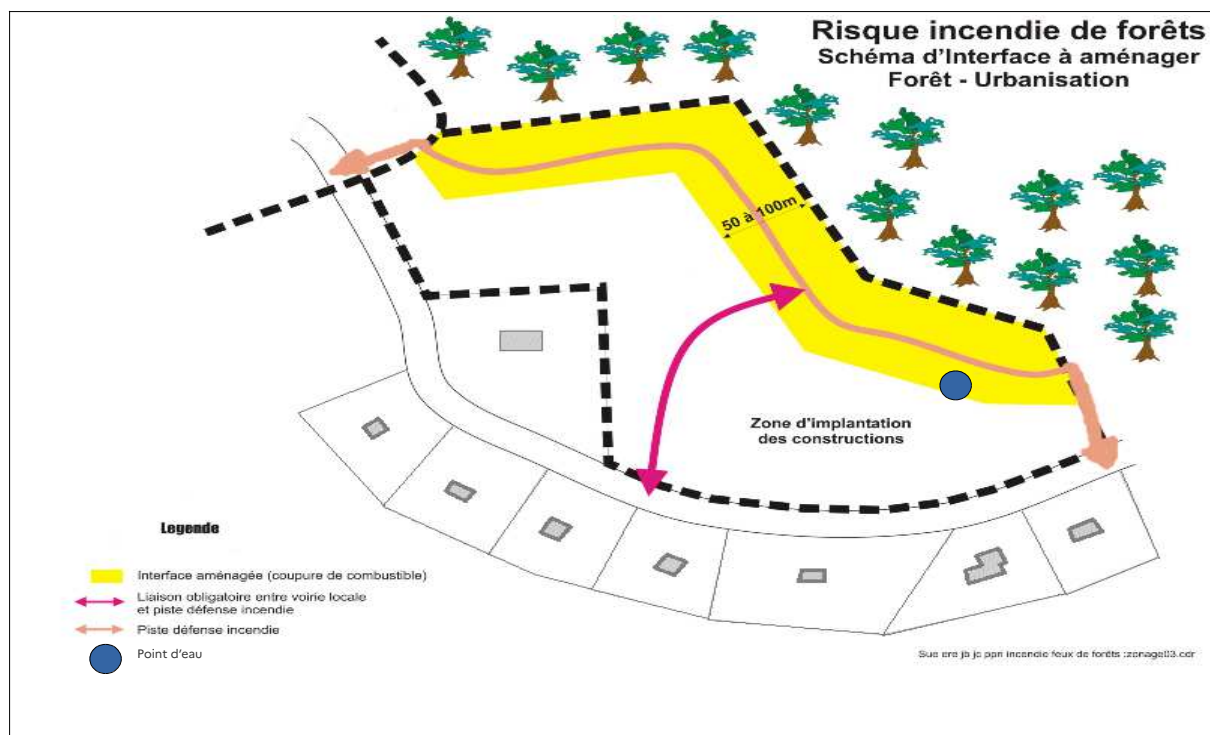


Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée

• Aléa moyen :

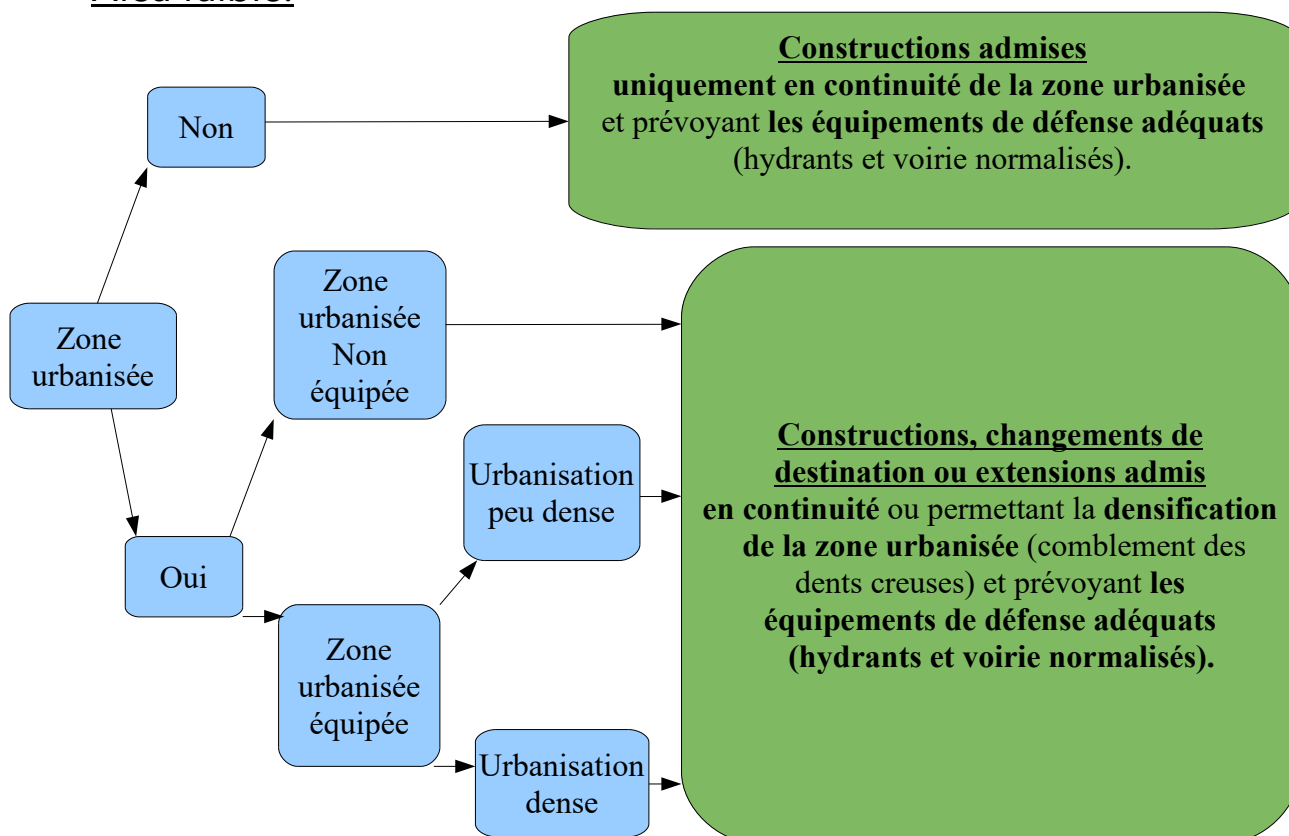


Rappel : un espace naturel ou agricole au contact direct de la zone urbanisée appartient à la zone non urbanisée



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