

Z O N E A

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres et destinés à l'exercice de l'activité agricole.

Seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées en zone A (article R.123-7 du Code de l'urbanisme).

La zone A concerne essentiellement des territoires situés au sud de la commune, occupés principalement par des cultures céréalières et viticoles dont l'A.O.C. Costières de Nîmes, mais aussi des productions fruitières et maraîchères.

Au nord-ouest, on trouve essentiellement des vignes, en particulier l'A.O.C. Coteau du Languedoc.

Cette zone comprend 2 secteurs :

- 1 secteur Aa réservé aux Jardins Familiaux,
- 1 secteur Ab réservé aux serres municipales.

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

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

ARTICLE A1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) Tout nouvel aménagement ou construction, à l'exception de ceux autorisés à l'article A2.
- 2) L'ouverture et l'exploitation des carrières, à l'exception de celles mentionnées à l'article A2.
- 3) L'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- 4) Les installations et travaux divers de type : piste de karting, garages collectifs de caravanes et affouillements ou exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

5) Les dépôts et stockages de toute nature à l'exception des matériaux nécessaires aux activités agricoles.

RAPPEL : Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

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

1. POUR L'ENSEMBLE DE LA ZONE EXCEPTE LES SECTEURS Aa ET Ab

- Les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole que celle-ci soit existante ou à créer.
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation, à la double condition :
 - qu'elles soient nécessaires à l'exploitation de la propriété agricole,
 - qu'elles soient implantées à moins de 100 m (cent mètres) des bâtiments existants et qu'elles constituent le noyau principal de la propriété.
- Les terrains de camping et de caravaning "au mas", à condition qu'ils offrent au maximum 6 (six) emplacements, qu'ils aient une capacité maximum de 20 (vingt) campeurs par exploitation agricole, et qu'ils soient situés à moins de 100 m (cent mètres) des bâtiments principaux d'exploitation.
- Les gîtes et les chambres d'hôtes limités à 6 (six) chambres par exploitation agricole, dans la mesure où elles constituent une activité accessoire et donc un complément de revenu à l'activité agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, liées à l'exploitation agricole, soumises à autorisation ou à déclaration conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, classées ICPE (Installations classées pour la Protection de l'Environnement) ainsi que les constructions et locaux qui leur sont liés et qui sont nécessaires à leur fonctionnement en mode pluvial, si leur réalisation et fonctionnement sont prévus par une Déclaration d'Utilité Publique prise dans le cadre du PPRI et/ou du Programme CADEREAU.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux ou qu'ils soient entrepris pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques et de rétention inscrits dans un Programme d'Actions et de Préventions des Inondations (P.A.P.I.).
- L'extension des activités existantes, à la date de la première publication du P.O.S. (29 avril 1980). Cette extension ne pourra excéder 30 m² (trente mètres carrés) de surface de plancher.

2. POUR LE SECTEUR Aa.

- Des permis de construire groupés pour la création de jardins familiaux comprenant des abris nécessaires à l'entreposage des outils, dans la limite de 6 m² (six mètres carrés) de surface de plancher par lot.

Sur les lots n'ayant pas fait à ce jour l'objet de construction : il sera autorisé des abris dans la limite de 6 m² de surface de plancher par lot pour l'entreposage des outils, qui seront réalisés en harmonie avec les abris environnants de façon à préserver le caractère de la zone.

3. POUR LE SECTEUR Ab.

- Les équipements et constructions liés aux activités horticoles ainsi que les logements de fonction afférents.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE A3 : ACCES ET VOIRIE.

LA DESSERTE EST ASSUREE :

- 1) Par la voirie et les chemins existants dont la largeur doit permettre le passage des véhicules de sécurité.
- 2) Le long des routes nationales ou départementales, les accès sont réglementés et doivent respecter les dispositions de l'article 10 du Titre I des Dispositions Générales.

ARTICLE A4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

1.1. Construction ou installation nouvelle pouvant être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable :

Sauf dérogation avec accord préfectoral, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable existant.

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

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

1.2. Construction ou installation nouvelle ne pouvant être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable :

Pour tout projet neuf, extensions, réaménagements créant ou modifiant les besoins en eau potable, les permis de construire ne pourront être accordés que si leur alimentation en eau :

- est conforme à la législation et à la réglementation en vigueur*, pour les forages existants avant le 03 janvier 1989 et déclarés en Mairie conformément au décret 2008-652 du 2 juillet 2008,
- ou ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral d'autorisation d'utiliser l'eau d'un captage privé pour la consommation humaine, pour les forages existants après le 3 janvier 1989.

Il est à noter que la réglementation diffère selon deux types d'usage. Ils sont les suivants :

- unifamilial régi par l'article L.2224-9 du Code général des collectivités territoriales pour lequel une analyse de l'eau de type P1 conformément à l'arrêté préfectoral du 26 février 2004 doit être réalisée et jointe à la déclaration auprès de la commune,
- collectif desservant des tiers ou alimentant plusieurs familles pour lequel une autorisation préfectorale doit être demandée au titre de l'article L.1321-7 du Code de la santé publique. Le service d'hygiène procèdera à l'étude complète du dossier et un programme d'analyse sera établi.

De plus, au sud de Nîmes (au Sud du boulevard Allende et des routes de Montpellier et d'Avignon), la nappe de la Vistrenque présentant une fragilité notamment aux nitrates et pesticides, aucun projet créant un nouveau besoin en eau potable ne sera accepté.

2. ASSAINISSEMENT.

L'équipement intérieur des constructions ou installations nouvelles ainsi que de toute réhabilitation devra être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Pour l'ensemble de la zone excepté le secteur Aa :

2.1. Eaux usées.

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que de toute réhabilitation, devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public eaux usées ou unitaire s'il existe, ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité. Dans le cas contraire, le raccordement sera fait à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur, notamment les arrêtés ministériels du 7 septembre 2009 modifié le 7 mars 2012 et l'arrêté préfectoral N°2013 290-0004 du 17 octobre 2013 (voir annexes).

Le dispositif d'assainissement individuel devra être mis en place de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordé au réseau d'assainissement collectif si ce dernier venait à être posé au droit de la parcelle. Dans ce cas, toute construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement soit gravitairement, soit par refoulement, soit par relèvement si nécessaire. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation municipale et d'une visite de conformité.

(*) pour connaître la législation et réglementation en vigueur, se reporter aux " Annexes au règlement" – à la rubrique forages.

Pour le secteur Aa :

Si le pétitionnaire souhaite réaliser des sanitaires, ceux-ci devront être collectifs pour l'ensemble de la zone. Les eaux usées produites devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, à un dispositif d'assainissement individuel dimensionné et conçu conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 7 septembre 2009 modifié le 7 mars 2012 et l'arrêté préfectoral N°2013 290-0004 du 17 octobre 2013 (voir annexes).

Tout autre assainissement est interdit.

2.2. Eaux usées autres que domestiques.

Pour le secteur Aa :

Sans objet.

Pour l'ensemble de la zone excepté le secteur Aa :

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

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

En cas de dispositif d'assainissement individuel, celui-ci sera dimensionné et conçu pour assurer le traitement des eaux usées et des eaux usées autres que domestiques conformément à la réglementation en vigueur notamment les arrêtés ministériels du 7 septembre 2009 modifié le 7 mars 2012 et l'arrêté préfectoral N°2013 290-0004 du 17 octobre 2013 (voir annexes).

Toutes les installations relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

3. EAUX PLUVIALES

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

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

Dans les secteurs inondables (par le Vistre ou les cadereaux) situés au sud de l'autoroute A9, les affouillements et exhaussements sont interdits, à l'exception de ceux réalisés lors de fouilles archéologiques, réalisation d'une construction, les bassins de retenues et dispositifs limitant le volume de ruissellement, et les équipements d'intérêt général visés aux articles 7 et 8 des dispositions générales du P.L.U.

4. ELECTRICITE.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique devront être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

5. TELECOMMUNICATIONS.

Les branchements au réseau téléphonique et au réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.

L'extension du réseau de distribution sera réalisée en souterrain.

6. ECLAIRAGE PUBLIC.

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

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

7. GESTION DES DECHETS.

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

- En habitat individuel :

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

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

ARTICLE A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Sans objet.

ARTICLE A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

En bordure des voies publiques, les constructions doivent être implantées :

- 1) au-delà des marges de reculement ou zone non aedificandi définies par le plan,
- 2) en l'absence d'indication, l'implantation devra être réalisée à 8 m (huit mètres) de l'axe des voies.

Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

ARTICLE A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

Toute construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative le plus rapproché doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m (cinq mètres) pour les constructions à usage d'activité, et à 3 m (trois mètres) pour les constructions à usage d'habitation.

Pour les constructions à double usage (habitation + activités) c'est la règle la plus restrictive qui est appliquée.

10^{ème} modification du P.L.U.
57^{ème} mise à jour

Toutefois, pour le secteur Aa, l'implantation en limite séparative pourra être autorisée.

ARTICLE A8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis, doivent être implantées de telle manière que soit respectée entre elles une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 m (trois mètres).

ARTICLE A9 : EMPRISE AU SOL.

Non règlementée.

ARTICLE A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

1) Habitat, gîtes et chambres d'hôtes :

7 m (sept mètres) à l'égout des couvertures.

2) Bâtiments d'exploitation et autres installations :

10 m (dix mètres) à l'égout des couvertures.

3) En secteur Aa :

Les abris de jardins : 2,50 m (deux mètres cinquante) à l'égout des couvertures.

ARTICLE A11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Tout projet doit garantir :

- la discrétion, les constructions doivent s'intégrer en s'effaçant dans leur paysage de proximité ;
- la sobriété et son harmonie des volumes ;
- la qualité architecturale des éléments et des matériaux mis en œuvre.

2. VOLUMETRIE.

La sobriété exclut l'adjonction d'un nombre excessif de volumes disparates et mal incorporés.

3. TOITURES.

Les toitures terrasses ou à faible pente sont autorisées.

Pour les constructions à usage d'habitation, la pente des toitures n'excédera pas 30 % et les tuiles seront de couleurs vieillies. Les tuiles béton ou double canal de petites ondes sont interdites.

4. FAÇADES.

Elles seront bien proportionnées afin que les surfaces pleines dominent les surfaces évidées.

Les enduits seront frottés ou grattés, colorés dans des tonalités soutenues se rapprochant de la couleur de la terre locale ou des pierres de garrigue.

L'aspect des façades devra éviter tout pastiche et imitation de matériaux.

5. DECORS.

- Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

Les clapas et murs en pierres sèches anciens sont à sauvegarder, excepté dans le cadre d'un projet faisant l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique prise dans le cadre du PPRi et/ou du Programme CADEREAU, lorsque cela ne peut pas être évité. Dans ce cas, ils seront autant que possible, déplacés et reconstruits.

Les clôtures nouvelles se raccorderont sur les clôtures adjacentes de manière à assurer une continuité visuelle harmonieuse.

Sont autorisés :

- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel).
- Pour les terrains déjà construits : des murs de pierre appareillés à joints secs sur les deux parements et des murs enduits pleins.

La hauteur maximale des clôtures est de deux mètres.

Les piliers massifs en pierres de la région. Ces piliers ainsi que les raccordements de murs auront une hauteur maximale de 2,50 m (deux mètres cinquante).

Les portails métalliques (sauf aluminium) ou en bois sans fantaisie ni fioritures.

ARTICLE A12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

Non réglementé.

ARTICLE A13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES.

1. ESPACES LIBRES.

1.1. Les piscines :

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

Leur surélévation par rapport au terrain naturel n'excédera pas 0,60 m (soixante centimètres).

1.2. Patrimoine :

Les vestiges anciens tels que masets, capitelles et abris, citernes, terrasses et tonnelles, murs et clapas devront figurer au plan de masse. Le projet devra prévoir leur sauvegarde, leur restauration, et leur mise en valeur.

2. PLANTATIONS.

2.1. Espaces libres.

Les espaces libres de construction feront l'objet d'un aménagement paysager composé, soit de massifs arbustifs respectant les règles de densité, soit d'un enherbement, soit d'un aménagement minéral. Ces espaces libres seront plantés d'arbres de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés.

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

2.2. Aires de stationnement.

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

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

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

2.3. Bassins de rétention.

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

Les bassins collectifs créés de toutes pièces et en surface :

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

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

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

Les abords seront plantés d'un arbre de haute tige, d'essence méditerranéenne, à raison d'un arbre pour 100 m² (cent mètres carrés) d'espaces aménagés y compris la surface du bassin.

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

3. ESPACES BOISES CLASSES.

Les dispositions du Code de l'urbanisme en matière d'espaces boisés sont applicables aux espaces boisés délimités sur le plan de zonage.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).

1) Habitat nécessaire à l'exploitation agricole y compris gîtes et chambres d'hôtes :

400 m² (quatre cents mètres carrés) **maximum de surface de plancher.**

2) Autres installations :

Non réglementé.

3) Pour le secteur Ab :

Les logements de fonction auront une **superficie maximale de 250 m²** (deux cents cinquante mètres carrés) **de surface de plancher.**