

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Toute construction nouvelle y est interdite, en raison de la sensibilité écologique et paysagère des espaces concernés.

La zone N inclut cinq secteurs spécifiques :

- un secteur N1 correspondant au périmètre de protection immédiate du champ captant assurant l'alimentation en eau potable de la base militaire de Garons.
- un secteur N2 correspondant au périmètre de protection immédiate du forage de la Careirasse.
- un secteur N3 à vocation d'équipements légers sportifs ou de loisirs et d'aménagements paysagers par ailleurs inclus dans l'aire d'alimentation du captage de la Careirasse.
- un secteur N4 à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif (nouveau cimetière, déchetterie et Bois des Enfants).
- un secteur NV de revitalisation du Vistre

La zone N est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation par débordement de cours d'eau telle que délimitée par le PPRI approuvé le 4 avril 2014. (voir Annexe 6.1.3).
- pour partie située en zone d'aléa ruissellement pluvial telle que délimitée le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 5 décembre 2011.
- pour partie située en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre du Vistre et du Mirman.
- Intégralement située en zone de risque sismique de niveau faible (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- intégralement située en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 4.2 au présent règlement)
- pour partie située dans le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau superficielle G5 sur le canal de Campagne. (voir Annexe 6.1.1).
- pour partie incluse dans le périmètre de protection éloignée du captage de la Careirasse tel que délimités par M. Pierre Bérard, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 5 janvier 2011 (secteur N3) (voir Annexe 6.1.1).
- pour partie incluse dans le périmètre de protection rapprochée de la station de pompage assurant l'alimentation en eau potable de la base aéronavale de Nîmes Garons tel que délimité par l'avis sanitaire de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé, en date du 14 février 2007. Le secteur N1 correspond quant à lui au périmètre de protection immédiate de la station de pompage (voir Annexe 6.1.1).

La zone N est pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de l'A54, de la RD 135, de la RD 42, de la RD 442, de la RD 6113 et de la future LGV à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

Elle est également pour partie incluse dans le périmètre de 100 m délimité autour de l'actuelle station d'épuration communale de CAISSARGUES à l'intérieur duquel est interdite toute nouvelle construction à destination d'habitation, de loisirs ou d'accueil du public ; cette interdiction est applicable tant que cette station ne sera pas complètement désaffectée.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone N - hors secteurs N1, N2, N3, N4 et Nv sont interdits :

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'activités agricoles ou forestières et d'entrepôt, autres que celles autorisées par l'article N2 ci-après.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la réalisation de dispositifs de rétention et d'évacuation des eaux pluviales.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Toute construction ou installation nouvelle dans une marge de 10 m mesurés à partir du haut des berges du ruisseau de Mirman et du Vistre (francs bords totalement inconstructibles).

En secteur N1, sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des forages alimentant la base militaire de Garons

En secteur N2, sont interdits tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du champ captant de la Careirasse.

En secteur N3 sont interdits :

- Les constructions à destination d'habitation, d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de bureau, d'exploitation agricole et forestière, d'entrepôts et hébergement hôtelier
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à l'exception de ceux autorisés sous conditions par l'article 2 ci-après.
- Les carrières.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à la réalisation de dispositifs de rétention (dont bassins de rétention) et d'évacuation des eaux.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

En secteur N4, sont interdits toute construction ou installation autre que celles autorisées par l'article 2 ci-après.

En secteur Nv sont interdits toute occupation ou utilisation du sol autre que les affouillement et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation des travaux et ouvrages liés à la revitalisation du Vistre.

En outre, en zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, s'imposent les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).

En outre, en zone d'aléa ruissellement pluvial telle que reportée aux documents graphiques du PLU, sont interdites toute nouvelle construction à l'exception de l'extension des constructions d'habitation existantes, dans la limite des conditions fixées par l'article N2.

En outre, dans le périmètre de 100 m délimité autour de l'actuelle station d'épuration communale de CAISSARGUES, est interdite toute nouvelle construction à destination d'habitation, de loisirs ou d'accueil du public ; cette interdiction est applicable tant que cette station ne sera pas complètement désaffectée.

Article N 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone N, hors secteurs N1, N2, N3, N4 et Nv, sont autorisés sous conditions :

- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone, par la réalisation d'ouvrages hydrauliques de rétention et d'évacuation des eaux pluviales ainsi qu'aux aménagements paysagers de protection visuelle et phonique vis à vis des infrastructures routières.
- La reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est à dire conformément à une autorisation d'urbanisme), sous conditions définies par le Titre V du présent règlement en zones de risques ou d'aléa.

- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone N, sous réserve de justification technique.
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

Sur la partie de la zone N incluse dans le périmètre de la prise d'eau superficielle G5 sur le canal de Campagne, tous les travaux devront faire l'objet d'une autorisation préalable de BRL.

En secteur N1, sont seuls autorisées les constructions, installations et aménagement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des forages alimentant la base militaire de Garons.

En secteur N2, sont seuls autorisées les constructions, installations et aménagement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du champ captant de la Careirasse.

En secteur N3, sont seuls autorisés et sous conditions :

- Les aires de stationnement.
- Les constructions et installations liées aux espaces à vocation sportive, de détente et de loisirs, dont : les aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, les locaux non habités nécessaires à ces activités sportives, d'animations et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels ;
- Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux ouvrages de rétention et d'évacuation des eaux pluviales ainsi qu'aux aménagements paysagers de protection visuelle et phonique vis à vis des infrastructures routières.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur N3, sous réserve de justification technique.
- On respectera strictement les réglementations en vigueur en matière de protection des eaux superficielles ou souterraines. Des mesures de prévention et de protection efficaces y seront prises en ce qui concerne les pratiques culturales et les évacuations d'eaux de ruissellement par les fossés. Tout déversement accidentel de substances polluantes donnera lieu à un plan d'alerte et d'intervention et à des contrôles réguliers et ciblés de la qualité des eaux jusqu'avant la remise en service du captage.
Devront en outre être mis en conformité : les serres hors sol, les systèmes d'assainissement non collectif existants, les têtes et abords des forages privés, les stockages de fumier, les aires de préparation et de remplissage de produits phytosanitaires.
L'emploi des engrais azotés et des pesticides sera strictement réduit et limité aux quantités définies par les études menées en vue de la maîtrise des pollutions diffuses d'origine agricole.

En secteur N4, sont seuls autorisés et sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements publics ou d'intérêt collectif relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.

- Les aménagements et constructions liés aux espaces à vocation sportive, de détente et de loisirs, dont : les aménagements sportifs et équipements légers d'animation et de loisirs de plein air, les locaux non habités nécessaires à ces activités sportives, d'animations et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels ;
- Les exhaussements et affouillements de sols nécessaires aux ouvrages de rétention et d'évacuation des eaux pluviales ainsi qu'aux aménagements paysagers de protection visuelle et phonique vis à vis des infrastructures routières.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur N3, sous réserve de justification technique.

En secteur Nv, sont seuls autorisés :

- Les affouillement et exhaussements rendus nécessaires par la réalisation des travaux et ouvrages liés à la revitalisation du Vistre.

Les constructions autorisées en zone N et situées en zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU devront également respecter les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).

Sur la partie de la zone N incluse dans le périmètre de protection rapprochée de la station de pompage alimentant la base de Nîmes Garons, tel que délimité par le rapport de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé en date du 14 février 2007 ; il conviendra de respecter les dispositions figurant audit rapport et notamment :

- faire vérifier et éventuellement mettre en conformité tous les captages existants atteignant la partie captive ou libre de la nappe ;
- prescrire que tout nouvel ouvrage atteignant la nappe soit réalisé conformément aux techniques en vigueur ;
- s'assurer que les rejets d'eaux pluviales de la zone urbanisée dans le ruisseau du Bois de Signan ne soient pas effectués en amont de la RD 42 ;
- prescrire que tout aménagement demandant une excavation (pose de conduite, fossé...) soit soumis à autorisation préalable et soit réalisé en prenant toutes précautions pour éviter une pollution pendant et après la phase travaux. Toute réalisation de puisard ou de bassin d'injection d'eaux pluviales est interdite.
- s'assurer que le programme d'actions de la zone vulnérable aux nitrates soit strictement appliqué, pour les zones agricoles ;
- faire vérifier et éventuellement faire mettre en conformité tout dispositif d'assainissement autonome existant ;
- proscrire le stockage de matière de vidange, fumiers et l'entreposage de déchets dont déchets industriels.

En outre, et de façon générale, la constructibilité des terrains (reconstruction après sinistre et extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension en application des articles 1 et 2 ci-avant) est conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, le plus petit nombre de points d'eau ;
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme

« En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. ... »

Article R111-11 du Code de l'Urbanisme

« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées... ».

Article N 3 - Accès et voiries

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 sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation 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.

Toute création, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès est interdit sur les RD 135, la RD 42 et RD 6113.

Voirie

Les terrains doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques de ces voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ; elles doivent respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et satisfaire aux exigences de collecte des déchets, le cas échéant.

Les voies en impasse doivent dans la mesure du possible être évitées ; en cas d'impossibilité, elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets ménagers.

Article N 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement devra être en outre conforme aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

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

Eaux usées

Dans le cas de construction de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

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 législation en vigueur et au règlement du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme au règlement du SPANC.

Desserte incendie

Les constructions et installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise. Toutefois, lorsque en raison de la nature du projet, les besoins définie par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

Article N 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au delà des marges de retrait suivantes :

- 100 mètres de l'axe de l'A54 ;
- 75 m de l'axe de la RD 135 et de la RD 42.

Cette obligation de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public ;
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes, autorisés en application des articles 1 et 2.

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 devront en outre être implantées à :

- 5 mètres au moins de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation.

Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

Article N 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article N 8 – Emprise au sol

En secteurs N3 et N4, l'emprise au sol totale des constructions, hors installations techniques, est limitée à 100 m² ; **en secteur N4**, cette emprise au sol maximale ne s'applique pas aux infrastructures nécessaires à la déchèterie (murs, quais, plateforme hautes et basses, auvents et divers....)

Article N 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux.

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

Hauteur maximale

La hauteur des constructions autorisées est limitée à 5 m par rapport au terrain naturel.

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale existante.

En secteur N4, cette hauteur maximale ne s'applique pas aux infrastructures nécessaires à la déchèterie (murs, quais, plateforme hautes et basses, auvents et divers....)

Article N 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-21 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 avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les caractéristiques des abris pour conteneurs et encombrants et les accès à ces abris devront répondre aux prescriptions de la Direction de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers.

En zone d'aléa ruissellement pluvial telle que reportée aux documents graphiques du PLU, les clôtures devront être transparentes aux écoulements.

Article N 11 – Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 12 – Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Annexe 4.3).

Article N 13 – Coefficient d'Occupation des Sols

Supprimé

Article N 14 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé