

ZONE N3

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone naturelle de garrigue, occupée séculairement par l'homme, notamment à partir du XIX^{ème} siècle sous la forme d'un habitat de type « maset ». En continuité avec cette urbanisation ancestrale, des constructions très diffuses sur des unités foncières importantes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des milieux naturels et des paysages.

Cette 3^{ème} frange de la garrigue habitée, la plus excentrée et en contact avec les zones naturelles (les espaces inconstructibles) au Nord, se caractérise par une ambiance de plateaux dominants où le bâti très diffus a bien préservé le caractère « garrigue ».

Cette zone, partiellement équipée, peut accueillir des activités et services non gênants pour l'habitat et dont l'implantation ne portera atteinte ni à la préservation des sols forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et des paysages.

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 N 3 / 1 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS.

- 1) Les groupes d'habitations.
- 2) Les constructions à usage d'habitat collectif.
- 3) Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.

- 4) Les installations et travaux divers suivants :
 - les garages collectifs de caravanes,
 - les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités,
 - ainsi que les travaux d'affouillement et exhaussement du sol lorsque leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'exhaussement, ou de leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 m.
- 5) L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement isolé de caravanes.
- 6) L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- 7) Les chambres d'hôtes lorsqu'elles sont des annexes indépendantes de l'habitation principale.

ARTICLE N 3 / 2 : TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUS CONDITIONS.

- 1) Les restaurations de masets existants y compris sur des terrains de superficie inférieure à 3 000 m² (trois mille mètres carrés), conformément à l'article 7 du Titre I des Dispositions Générales.
- 2) Les constructions à usage d'activités commerciales, à condition que l'installation respecte le caractère de la zone, et soit compatible avec les équipements d'infrastructure existants (voirie et réseaux divers).
- 3) Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS.

ARTICLE N 3 / 3 : ACCES ET VOIRIE.

Les aménagements nécessaires tiendront le plus grand compte de l'aspect traditionnel des chemins de garrigue.

1. ACCES.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de protection des piétons, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2. VOIRIE.

Les voies à créer doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation, au matériel de lutte contre l'incendie et être conformes aux prescriptions des Services Techniques.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

ARTICLE N 3 / 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1. EAU POTABLE.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé :

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

2. ASSAINISSEMENT.

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

2.1. Eaux usées.

Les eaux usées de toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation 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 6 mai et 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1^{er} février 2005 (voir annexes).

2.2. Eaux usées autres que domestiques.

Le dispositif d'assainissement individuel 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 6 mai et du 3 décembre 1996 et l'arrêté préfectoral N°2005-00071 du 1^{er} février 2005 (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 (et 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.).

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. 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.

6. TELECOMMUNICATIONS.

Les réseaux d'alimentation et les branchements au réseau téléphonique et au réseau câblé doivent être réalisés en souterrain.

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

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 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.

- Pour toutes activités et services :

Il doit être prévu des locaux à déchets fermés permettant l'accès et le stockage de conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif d'une capacité allant jusqu'à 770 litres par bac. Ce local doit être pourvu d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les conteneurs ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

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

ARTICLE N 3 / 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Pour être constructible, un terrain doit remplir simultanément les 3 conditions suivantes :

- 1) doit avoir une superficie minimale de 3 000 m² (trois mille mètres carrés) ; ce minimum n'autorise que la construction d'une seule maison individuelle sur un même îlot de propriété, en un seul volume à l'exclusion des bâtiments annexes non habitables (garage, abri de piscine, abri de jardin.....). Ces prescriptions sont nécessaires pour conserver le caractère de cette zone naturelle qui de par sa définition n'admet de possibilités de construction que dans le respect de la protection du site, des milieux naturels et des paysages ;

Pour les lotissements : chaque lot devra avoir une superficie minimale de 3 000 m² et pour tout lotissement **supérieur à deux lots** : les voiries et les espaces communs ne seront pas compris dans la superficie minimale.

- 2) ne doit pas provenir d'un détachement réalisé depuis moins de 10 (dix) ans et qui aurait eu pour conséquence de créer une nouvelle parcelle bâtie d'une superficie inférieure au minimum exigé dans la zone pour construire ;
- 3) en cas de morcellement, doit respecter la topographie des lieux, la végétation et le maillage traditionnel des anciens enclos à sauvegarder dans leur intégralité.
Pour ce faire, la nouvelle délimitation devra exactement correspondre au tracé des clapas, anciens murs en pierres sèches et bancels, et respecter les capitelles, masets, ainsi que tout ouvrage d'accompagnement de qualité.

ARTICLE N 3 / 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

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

- 1) au-delà des marges de reculement ou de la zone non aedificandi indiquées à l'article 11 du Titre I des Dispositions Générales,
- 2) en limite du domaine public ; dans ce cas la façade devra s'harmoniser avec la clôture et l'aspect général du chemin.
- 3) à une distance égale ou supérieure à 3 m (trois mètres) de la limite du domaine public.

Ces mêmes prescriptions sont applicables aux voies privées.

ARTICLE N 3 / 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

La construction doit être implantée de telle façon que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m (trois mètres).

ARTICLE N 3 / 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE N 3 / 9 : EMPRISE AU SOL.

L'emprise au sol des constructions est limitée à **15 %** de la surface de la parcelle.

ARTICLE N 3 / 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.

Les contraintes de hauteur ont pour objectif d'adapter au plus près les constructions nouvelles à la topographie du lieu.

La hauteur est calculée à partir du terrain naturel.

En raison de la configuration des lieux (terrain accidenté ou en dénivelé) la bonne application de la règle de hauteur commande la présentation d'un plan de masse sur lequel doit figurer le terrain dans ses trois dimensions ; un relevé topographique indiquera les courbes de niveaux (tous les 0,5 mètres de dénivelés) rattachées aux côtes N.G.F. afin de juger de l'adaptation de tout projet à son terrain d'assiette et à l'environnement.

Les hauteurs des constructions sont régies par 2 gabarits dont l'objectif est leur adaptation optimum au terrain naturel, en fonction de son degré d'inclinaison. Il sera pris en compte la pente moyenne du profil de la plus grande pente (perpendiculairement aux courbes de niveau) d'une extrémité à l'autre de la parcelle, et passant par l'axe de la construction.

Pour chaque projet, deux gabarits sont figurés sur les plans de coupe par deux lignes calquées sur le profil du terrain naturel avec translations orthogonales selon les hauteurs réglementées du tableau ci-après :

GABARITS	Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %	Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %	Terrains de forte pente supérieure à 20 %
Hors tout	7,50 mètres	7 mètres	4,80 mètres
A l'égout du toit	6,50 mètres	6 mètres	3,80 mètres

Les annexes de toute nature devront être réalisées en rez-de-chaussée.

Dans les secteurs repérés « point de vue » sur les documents graphiques par une trame spéciale, les constructions nouvelles seront limitées à un rez-de-chaussée en respectant le gabarit suivant :

GABARITS	Terrains plats ou de pente faible inférieure à 5 %	Terrains de moyenne pente comprise entre 5 et 20 %	Terrains de forte pente supérieure à 20 %
Hors tout	5 mètres	4,20 mètres	4 mètres
A l'égout du toit	4 mètres		

ARTICLE N 3 / 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.

1. STYLE DE CONSTRUCTION.

Pour éviter le pastiche «néo-provençal » ou « néo-languedocien » qui banalise les paysages et les sites sub-urbains, les constructions de style traditionnel relèvent d'une reconstitution à l'identique de l'architecture traditionnelle languedocienne sans concession à la modernité.

Par opposition, les constructions de style contemporain sont admises.

2. VOLUMETRIE DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

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

3. TOITURES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Leur inclinaison n'excédera pas 30 %.

- Pour les terrains dont la pente est supérieure à 5 %, le sens des pentes des toits du corps du bâtiment principal sera obligatoirement identique à la direction de la pente du terrain.
- Les toitures à quatre pentes sont autorisées ; les sens des versants ne sont pas réglementés.
- Les tuiles seront de couleurs vieillies. Les tuiles béton et double canal de petites ondes sont interdites.

4. FAÇADES DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

- 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. Le blanc est proscrit.
- Les revêtements seront en pierres de garrigue, de Beaucaire ou similaire.
- Pour les constructions de style traditionnel, les fenêtres ou portes-fenêtres auront des dimensions homogènes et seront plus hautes que larges afin de respecter la verticalité des ouvertures.
- Les ouvertures des extensions devront être en harmonie avec celles du bâtiment existant.
- Les baies sont admises au nombre de trois maximum. Leur largeur unitaire n'excédera pas 2,50 mètres.

5. DECORS DES CONSTRUCTIONS TRADITIONNELLES.

Tous les faux décors sont interdits.

6. CLOTURES.

6.1. Généralités :

Les clapas et murs en pierres sèches anciens doivent être sauvegardés.

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

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2 m (deux mètres).

6.2. Sont autorisés :

- Les murs de pierres de garrigue appareillées à joints secs sur les deux parements.
- Les grillages soudés à mailles rectangulaires montés sur piquets métalliques, sans soubassement (directement à partir du terrain naturel). Les grillages torsadés ne seront autorisés que lorsque la clôture sera implantée sur une pente.
- Des murs pleins pourront être autorisés en limite séparative. Ils seront enduits en harmonie avec la construction. Ils pourront également être réalisés dans l'esprit des vieux murs ventrus en pierres enduits à la chaux grasse, dans ce cas ils ne seront pas bâtis au cordeau et au fil à plomb ; leurs parements seront modelés de fruits, de creux et de gonflement et ils seront enduits à la chaux hydraulique avec un sable grossier de couleur terre.

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 N 3 / 12 : STATIONNEMENT DE VEHICULES.

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

1. POUR LA CONSTRUCTION A USAGE D'HABITAT.

L'habitat individuel.

- **2 (deux) places par logement** à l'intérieur de la parcelle.

2. POUR LES ETABLISSEMENTS COMMERCIAUX.

- La surface affectée au stationnement doit être égale à **60 % de la** surface de plancher.

ARTICLE N 3 / 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

1. ESPACES LIBRES.

1.1. Les circulations :

Les allées et parkings seront figurés sur le plan de masse en précisant les terrassements et les soutènements éventuels.

1.2. Les piscines :

Elles respecteront les mêmes règles de prospect que les constructions.

L'intégration au paysage sera recherchée par la forme, la hauteur et l'aménagement des abords de la piscine ainsi que celle de ses annexes.

1.3. 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 pentes des talus n'excéderont pas 30 %. Un accès sera réservé pour l'entretien.

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

Les abords seront plantés d'arbres 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.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL.

ARTICLE N 3 / 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.).

Le Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.) est fixé à **0,07**.

Dans les lotissements : ce C.O.S. s'appliquera pour chaque lot. Dans les cas de lotissements supérieurs à deux lots : les voiries et espaces communs ne seront pas inclus pour le calcul du C.O.S.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments d'intérêt public pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.