Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

VILLE DE MARGUERITTES

Commune de Marguerittes

Département du Gard (30)

Révision du Plan Local d'Urbanisme

PLU

4.1. REGLEMENT ECRIT

***Approbation du PLU** : DCM du 06/03/2014*
***Arrêt du projet de révision n°1 du PLU :** DCM du 17/12/2025*
***Approbation de la révision n°1 du PLU :** DCM du XX/XX/XXXX*



Prestataires :

AGENCE MTDA CONSEIL EN ENVIRONNEMENT

Agence MTDA
47 avenue des Ribas 13 770 Venelles
04 42 20 12 57 www.mtda.fr

A'U agence d'urbanisme région nîmoise et alésienne

Agence d'urbanisme, région nîmoise et alésienne
Arche Bötti 2 - 115 allée Norbert Wiener - 30000 Nîmes
04 66 29 02 60 • www.audrna.com

Mandataire :

ADELE SFI URBANISME

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir 30 900 Nîmes
04 66 64 01 74. www.adelesfi.fr

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SOMMAIRE

PREAMBULE **3**

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE **7**

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE FEU DE FORET **17**

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE DU CHAMP CAPTANT DE PEYROUSE **22**

TITRE IV - DESSERTE PAR LES RESEAUX **24**

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES RELATIVES AUX COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE ET COEFFICIENT DE PLEINE TERRE **30**

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **34**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 35
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB 47
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC 60
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD 72
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 84
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP 96
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ 103

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **114**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 115

TITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **127**

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 128
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N_{PV} 139

LEXIQUE DU REGLEMENT **143**

ANNEXE N°1 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES **152**

ANNEXE N°2 - ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME **154**

ANNEXE N°3 - ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME **184**

ANNEXE N°4- GUIDE DE PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES **187**

ANNEXE N°5- DISPOSITIONS RELATIVES AUX DECHETS ET ENCOMBRANTS **188**

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

PREAMBULE

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Marguerittes.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées au règlement graphique (plans de zonage).

- **Les zones urbaines (U)** règlementées en Titre VI du présent règlement.

  Elles se composent de cinq zones :

  - La zone UA (dont le secteur UApr) ;
  - La zone UB (dont les secteurs UB, UBpr, UB1, UB2) ;
  - La zone UC (dont le secteur UCpr) ;
  - La zone UD ;
  - La zone UZ ;
  - La zone UE (dont les secteurs UE1, UEpr, UEapr, UEd,) ;
  - La zone UP.

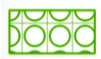
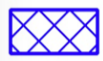
- **Les zones agricoles (A),** règlementées en Titre VII du présent règlement.

  Elle comprend un secteur A1.

- **Les zones naturelles (N)** règlementées en Titre VIII du présent règlement (dont les secteurs Ncpr, Nf, Np, Np1, Npr, Npv).

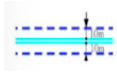
PRESCRIPTIONS EDICTEES PAR LE PLU

D'autres prescriptions sont édictées par le PLU et reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir :

Plan n°4.2.1 « Plan de zonage général » et plan n°4.2.2 « Plan de zonage de l'agglomération »	**Les Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver ou à créer	
	Les Emplacements Réservés (ER) : leur liste figure également au règlement graphique et en annexe du présent règlement	
	Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (voir pièce n°3 du PLU) : ○ <u>OAP Sectorielle</u> : secteur « Frange de la zone d'activités du Tec – Prise en compte du risque feu de forêt » ○ <u>OAP thématiques</u> : - « Renouvellement urbain et Nature en ville » - « Trame Verte et Bleue (TVB) »	
	Les marges de recul par rapport aux voies	

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

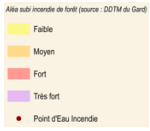
Plan n°4.2.1 « Plan de zonage général » et plan n°4.2.2 « Plan de zonage de l'agglomération	**Les zones non aedificandi liées au risque d'érosion des berges le long des cours d'eau**	
	Le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration des eaux usées	
	Le quartier dans lequel doit être préservé ou développé la diversité commerciale	
	La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Mézeirac	
	Les éléments de patrimoine bâti à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	
Plan n°4.2.3 « Plan des dispositions environnementales et paysagères »	**Les éléments de paysage à préserver, à mettre en valeur ou à requalifier au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme :**	
	○ Ripisylves du Vistre	
	○ Espaces de respiration	
	○ Haies et alignements d'arbres	
	○ Arbres	
	Les éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme suivants :	
	○ Zones humides	
	○ Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)	
	○ Habitat et espèces à enjeux	

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

PRESCRIPTIONS REPORTEES SUR LE PLU

Par ailleurs, d'autres dispositions sont à respecter et sont également reportées sur les documents graphiques du règlement du PLU, à savoir :

Plan n°4.2.1 « Plan de zonage général » et plan n°4.2.2 « Plan de zonage de l'agglomération »	Les dispositions applicables aux **zones inondables** par débordements de cours d'eau issues du **Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** Vistre	
	Les dispositions applicables dans le **Périmètre de Protection Rapproché du champ captant de Peyrouse**	
Plan n°4.2.4 « zonage de l'aléa feu de forêt »	Les dispositions applicables aux zones concernées par le **risque feu de forêt**	
Plan n°4.2.5 « Enveloppe des zones inondables par ruissellement pluvial indifférencié (Exzeco) »	Les dispositions applicables aux **zones inondables par ruissellement pluvial indifférencié** issues de la méthode « Exzeco »	

ANNEXES ET LEXIQUE DU REGLEMENT

Le règlement comporte des annexes permettant d'apporter plus de précisions sur certaines dispositions, à savoir :

- **Annexe 1 : Liste des Emplacements Réservés** qui figurent sur les plans de zonage (règlement graphique).
- **Annexe 2 : Eléments de patrimoine bâti et de paysage à préserver** au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.
- **Annexe 3 : Eléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique** au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.
- **Annexe 4 : Guide de prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales urbaines.**
- **Annexe 5 : Dispositions relatives aux déchets et aux encombrants**

Il existe également un **lexique** permettant de mieux cerner certains termes employés dans le règlement.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ATTENTION : L'ensemble des règles qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones du PLU, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'applique en sus des dispositions du règlement du PLU (Titres VI à VIII) spécifiques à chaque zone du PLU. Les règles les plus contraignantes s'appliquent donc. Pour localiser les zones concernées, se reporter au plan de zonage n°4.2.5 « Enveloppe des zones inondables par ruissellement pluvial indifférencié (Exzeco) ».

Pour les opérations d'ensemble, ces règles pourront être revues dans le cas de la réalisation d'une étude permettant une connaissance plus fine de l'aléa et le cas échéant, de la possibilité d'exonder le terrain pour une pluie de référence.

DANS LES ZONES URBAINES (U) DU PLU CONCERNEES PAR UNE ZONE DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFÉRENCIÉ, TELLE QUE REPERE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

Article 1 : Sont interdits :

Sont interdits, en sus des dispositions propres aux zones concernées et à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans 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 **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 la capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
6) La création d'**aires d'accueil des gens du voyage**,
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,**

Article 2 : Sont autorisés, sous conditions :

Dans l'ensemble des zones urbaines du PLU, concernées par le risque de ruissellement potentiel tel que repéré au règlement graphique (plans de zonage), sont autorisés, sous réserve de respecter également les dispositions propres aux zones concernées :

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) **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+80cm.
- La reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

b) **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+80cm.

c) La **création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² 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.

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

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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 le niveau 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+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, et sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le niveau 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.

e) La **création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+80cm.

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 le niveau 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.

f) Dispositions strictement limitées à la zone UA du PLU :

*** L'extension des bâtiments existants** est admise au niveau du terrain naturel (TN) sous réserve :

- Qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- Que les niveaux situés sous la cote TN+80cm ne soient pas destinés à des locaux de logement.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

* La **création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du terrain naturel sous réserve :

- Qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- Que les niveaux situés sous la cote TN+80cm ne soient pas destinés à des locaux de logement.

g) La création d'**annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

h) La création de **nouveaux cimetières**, sauf en cas de réalisation d'une étude permettant une connaissance plus fine de l'aléa sur ce secteur, et le cas échéant la possibilité de l'exonder pour une pluie de référence.

Article 2-2 : Constructions existantes

i) **La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité** est admise sous réserve que :

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

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible, dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

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

La création d'**ouvertures en dessous de la cote TN+80cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

j) Dispositions strictement limitées à la zone à la zone UA :

La modification ou le changement de destination de bâtiments existants sont admis au niveau du sol existant (et non plus à TN+80cm comme dans le reste des zones de précaution)**,** avec ou sans changement de destination, sous réserve :

- Qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables,
- Que les niveaux sous la cote TN+80 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la cote TN+80 cm, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces.

Article 2-3 : autres projets et travaux

k) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) **Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

- 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.

m) **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. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour **les stations d'épuration,** les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+80cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80cm).

Pour les nouvelles déchetteries, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30cm 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+30cm.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) 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.

o) **Les châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.

p) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

q) L'implantation d'unités de **production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- Que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
- Que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80cm ;
- 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+80cm.

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

s) La création des **préaux, halles publics et manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

DANS LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N) DU PLU CONCERNEES PAR UNE ZONE DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFÉRENCIÉ, TELLE QUE REPERE AUX DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE)

Article 1 : Sont interdits :

Sont interdits en zones A et N (y compris l'ensemble de leurs secteurs), en sus des dispositions propres aux zones concernées et à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

1) **Les constructions nouvelles,** à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

   1a) 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,**

   1b) **l'extension** de l'emprise au sol supérieure à 20 m^2 supplémentaires des **locaux d'habitation existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,

   1c) **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,

   1d) la création de plus de 20 m^2 d'emprise au sol **d'annexes**,

   1e) la création de **stations d'épuration**,

   1f) la création de nouvelles **déchetteries**,

   1g) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,

   1e) la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m^2 d'emprise au sol,

2) **La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité** (cf. lexique changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,

3) **La création de campings ou parcs résidentiels de loisirs,**

4) **La création d'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 des parcs souterrains de stationnement de véhicules.**

7) La création de **nouveaux cimetières**, sauf en cas de réalisation d'une étude permettant une connaissance plus fine de l'aléa sur ce secteur, et le cas échéant la possibilité de l'exonder pour une pluie de référence.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Article 2 : Sont autorisés, sous conditions :

Dans les zones A et N du PLU, concernées par risque de ruissellement potentiel tel que repéré sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), sont autorisés, sous réserve de respecter également les dispositions propres aux zones concernées :

Article 2-1 : constructions nouvelles

a) **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 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.
- Que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20 %.

b) **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+80cm ;
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

c) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants** est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que :

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

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

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

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

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce,** l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), 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+80cm 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+80cm.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au point s), **l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise 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+80cm 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+80cm.

f) **L'extension au-dessus de la cote TN+80cm des bâtiments existants de logements et d'activités** est admise sous réserve :

- Qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'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+80cm).

g) **La création d'annexes** est admise dans la limite de 20 m^2 au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Article 2-2 : constructions existantes

h) **La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m^2 d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2ème alinéa supra).

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise pour la création de chambres d'hôtes sous réserve que la surface du premier plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.

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

La **création d'ouvertures en-dessous de la cote TN+80cm** est admise, sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

i) **Les piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

j) **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.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

k) **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. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour **les stations d'épuration,** les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+80cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80cm).

Pour les nouvelles déchetteries, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30cm 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+30cm.

Les **équipements techniques des réseaux**, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

l) **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 crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des 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+80cm.

m) **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.

n) **Les châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.

o) **Les opérations de déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

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

q) **La création des préaux, halles publics et manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

r) **La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers** nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière 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 agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
- De ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- Que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- De caler la surface du plancher à la cote TN+80cm.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm) 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+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sur la côte TN+80 cm.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE FEU DE FORET

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ATTENTION : L'ensemble des règles qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones du PLU, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'applique en sus des dispositions du règlement du PLU (Titres VI à VIII) spécifiques à chaque zone du PLU. Les règles les plus contraignantes s'appliquent donc.

Il convient de se référer au **Porter à connaissance du risque feu de forêt, annexé au PLU (voir annexe 5.3.1), dont** sont extraites les principales dispositions qui suivent. Pour localiser les zones concernées, se référer au plan de zonage n°4.2.4 « Zonage de l'aléa feu de forêt ».

PRINCIPES GENERAUX RELATIFS A L'URBANISATION DES ZONES A RISQUES FEUX DE FORET

Le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors des zones d'aléa feu de forêt, en prenant en compte la zone d'effet de propagation des feux par rayonnement[1] autour des massifs boisés.

LES PRINCIPES GENERAUX SUIVANTS SONT A APPLIQUER :

- Ne pas augmenter le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre ;
- Ne pas créer d'urbanisation isolée ;
- Ne pas rajouter d'urbanisation dans les zones où le risque est important ;
- Bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants, même pour les constructions déjà existantes.

EXCEPTIONS :

Quel que soit le niveau d'aléa, certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis aux conditions suivantes : **ne pas aggraver le risque, être défendable (équipements de défense).**

Ces exceptions sont listées ci-après :

Les installations et constructions techniques, sans présence humaine (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) suivantes :

- **De service public ou d'intérêt collectif** d'emprise limitée (ex. antenne relais, poste EDF, voirie…) et les cimetières ;
- Nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la règlementation sanitaire ou sécurité…),
- **Nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante**, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant) ;
- Bâtiments nécessaires à l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétence (chambre d'agriculture…) ;

Les annexes aux constructions existantes à usage **d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit** d'une emprise au sol limitée à 20 m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines…) ;

[1] Le rayonnement thermique correspond à l'un des processus de propagation des incendies. Il ne nécessite pas de contact matériel à l'inverse de la convection et de la conduction. Il est fonction de la nature de la végétation et de la pente.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Les carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables…).

CAS PARTICULIERS :

L'implantation de projets d'envergure soumis à évaluation environnementale pourra être étudiée quel que soit l'aléa (exemple : projet photovoltaïque, éolien…). **Cependant, la décision devra prendre en compte cette évaluation.**

L'implantation d'aires de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportifs…) ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20 m² (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil) **pourra être étudiée au cas par cas mais uniquement en lisière de forêt.**

L'implantation de bâtiments agricoles ou d'habitation indispensable à l'exercice de l'activité agricole pourront être étudiés au cas par cas en lisière de forêt.

PRECONISATIONS PAR NIVEAU D'ALEA

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

- A la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;
- Au niveau d'équipements de défense existants ;
- Le cas échéant, à la vulnérabilité du projet.

L'analyse de chaque projet tient compte du niveau d'aléa de la zone concernée et l'aléa des zones situées à proximité immédiate.

Les préconisations suivantes s'appliquent en sus des dispositions spécifiques à chaque zone.

DANS LES ZONES D'ALÉA TRES FORT

- **En zone non urbanisée**

Toute construction est proscrite.

- **En zone urbanisée**
  - ***En zone urbanisée non équipée :***

Les constructions, changements de destination et extensions sont proscrites.

  - ***En zone urbanisée équipée :***
    - *Dans le cas d'une urbanisation peu dense :*

Les constructions, changements de destination et extensions sont proscrites.

    - *Dans le cas d'une urbanisation dense :*

Les extensions des bâtiments existants peuvent être admises à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité, avec présence humaine prolongée.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Les constructions, extensions ou changements de destination peuvent être admis à condition que les constructions permettent la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoient les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces possibilités ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP), aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), aux bâtiments des services de secours et de gestion de crise, aux aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et aux parcs de loisirs sont proscrites.

DANS LES ZONES D'ALÉA FORT

- **En zone non urbanisée**

Toute construction est proscrite.

- **En zone urbanisée**
  - ***En zone urbanisée non équipée :***

Les constructions, changements de destination et extensions sont proscrites.

  - ***En zone urbanisée équipée :***

Les extensions des bâtiments existants peuvent être admises à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité, avec présence humaine prolongée.

Les constructions, extensions ou changements de destination peuvent être admis à condition que les constructions permettent la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoient les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces possibilités ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP), aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), aux bâtiments des services de secours et de gestion de crise, aux aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et aux parcs de loisirs sont proscrites.

DANS LES ZONES D'ALÉA MOYEN

- **En zone non urbanisée**

Les constructions peuvent être admises uniquement pour les projets d'ensemble en continuité d'une zone urbanisée, prévoyant une interface aménagée normalisée, en maîtrise foncière.

Ces possibilités ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 4, aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentant un danger d'inflammation, d'explosion ou d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

- **En zone urbanisée**
  - ***En zone urbanisée non équipée ou en zone urbanisée équipée peu dense :***

Les extensions des bâtiments existants peuvent être admises à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité, avec présence humaine prolongée.

Les constructions, extensions ou changements de destination peuvent être admis à condition que les constructions permettent la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoient les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces possibilités ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 4, aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentant un danger d'inflammation, d'explosion ou d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

  - ***En zone urbanisée équipée dense :***

Les constructions, extensions ou changements de destination peuvent être admis à condition que les constructions permettent la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoient les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces possibilités ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 4, aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentant un danger d'inflammation, d'explosion ou d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

DANS LES ZONES D'ALÉA FAIBLE

- **En zone non urbanisée**

Les constructions peuvent être admises uniquement en continuité d'une zone urbanisée, en prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

- **En zone urbanisée**

Les constructions, extensions ou changements de destination peuvent être 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).

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LE PERIMETRE DE PROTECTION RAPPROCHE DU CHAMP CAPTANT DE PEYROUSE

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ATTENTION : L'ensemble des règles qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones du PLU, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'applique en sus des dispositions du règlement du PLU (Titres VI à VIII) spécifiques à chaque zone du PLU. Les règles les plus contraignantes s'appliquent donc.

Il convient de se référer à l'annexe n°5.11 du PLU dont sont extraites les principales dispositions qui suivent et où figurent tous les périmètres de protection (immédiat, rapproché, éloigné). Pour localiser les zones concernées par le PPR (Périmètre de Protection Rapproché), se référer aux plans de zonage n°4.2.1 et n°4.2.2 sur lesquels elles portent un indice « pr ».

CONSTRUCTIONS, OCCUPATIONS OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Toute réalisation de fouilles, de fossés, de terrassements ou excavations dont la profondeur excèderait 1 mètre ou la superficie 100 m^2
- Toutes constructions nouvelles susceptibles de produire des eaux résiduaires, hormis :
    - L'extension des logements existants, dans les limites n'excédant pas la moitié de leur surface de plancher,
    - La construction d'annexes non habitables associées à ces logements (garages, remises, etc).
- Tout nouveau système de collecte ou de traitement d'eaux résiduaires, quelle qu'en soit la nature, hormis ceux destinés à l'évacuation des eaux usées domestiques des bâtiments existants.

  Les nouveaux réseaux de collecte éventuels seront spécialement conçus en vue d'assurer une étanchéité maximale. Cette étanchéité fera l'objet d'un contrôle de période au moins quinquennale. Les contrôles concernent également l'existant.

  Seront également interdits l'épandage superficiel et le rejet desdites eaux résiduaires dans le sol ou le sous-sol.
- Toute habitation légère et de loisir, le camping, l'établissement d'aires destinées aux gens du voyage, le stationnement de caravanes.
- Toute création de cimetières, toute inhumation en terrain privé, tout enfouissement de cadavres d'animaux.
- Toute canalisation ou ruissellement d'effluents polluants en provenance d'installations extérieures au Périmètre de Protection Rapproché.
- Toutes Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) susceptibles de stocker des substances dangereuses pour la qualité des eaux, ou de générer des eaux usées industrielles, quelle qu'en soit la nature.
- Toute aire de récupération, démontage ou recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle.
- Toute centre de traitement ou de transit d'ordures ménagères ou de déchets divers.
- Tout stockage ou dépôt spécifique de produits de nature quelconque, susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment hydrocarbures, autres produits chimiques, ordures ménagères, immondices, détritus, carcasses de véhicules, fumier, engrais…

  Cette interdiction est étendue aux entrepôts susceptibles d'abriter les produits susvisés (notamment hangars agricoles), ainsi qu'aux dépôts de matières réputées inertes, telles que gravats de démolition, encombrants, etc…
- Toute implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides, des eaux usées de toutes natures, qu'elles soient brutes ou épurées, et tout autre dispositif susceptible de nuire à la qualité des eaux souterraines.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

TITRE IV - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Les règles suivantes s'appliquent en zones urbaines (U). Elles sont issues des préconisations règlementaires de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole.

DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAU POTABLE

Les locaux ou installations, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés 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 d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

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

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.).

En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

DESSERTE PAR LES RESEAUX D'EAUX USEES

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- Soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- Soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Distinction entre les eaux usées domestiques et les eaux usées autres que domestiques.

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1 000 m^3 d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO5 (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

a) Eaux usées domestiques

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire. Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

b) Eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées 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.
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

GESTION DES EAUX PLUVIALES

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs »* de Nîmes Métropole, joint en annexe du règlement.

Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m^2 devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume minimum de 100 l/m2 imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaitre et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

- **Dans le cas d'opérations individuelles :**

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc…)

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires…) sont considérés comme des surfaces imperméables.

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

- **Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :**

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking…) et les lots à bâtir. 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 x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

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

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m2 de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m2 d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

- **Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure ou égale à 500 m^2 :**

Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude justifiant la mauvaise perméabilité du sol.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

- **Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² :**

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

- **En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :**

Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES RELATIVES AUX COEFFICIENT DE BIOTOPE PAR SURFACE ET COEFFICIENT DE PLEINE TERRE

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Le règlement des zones urbaines (UA, UB, UC, UD, UE et UZ) fixe un **Coefficient de Biotope par Surface (CBS)** minimal associé à un **Coefficient de Pleine Terre (CPT)**.

1. Coefficient de Biotope par Surface (CBS)

Le CBS fixe une obligation de maintien ou de création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée, toitures et façades végétalisées...

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement de PLU prévoit un ratio différent pour chacune d'entre elles, permettant de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Le coefficient de Biotope par Surface est calculé selon la formule suivante :

$$\boldsymbol{CBS} = \frac{Surface\ éco\ aménagée}{Surface\ de\ l'unité foncière}$$

La surface éco-aménagée est la somme des surfaces favorables à la nature sur la parcelle, pondérées par un ratio tenant compte de leurs qualités environnementales.

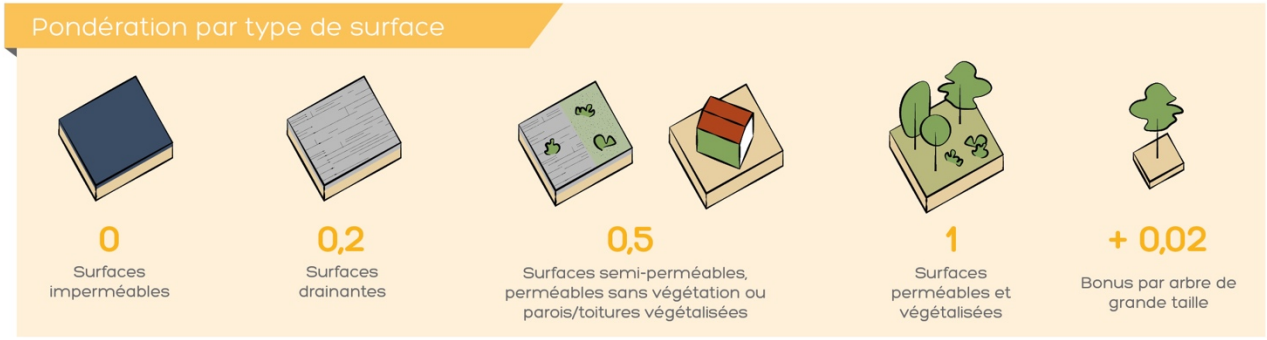
Les travaux de réhabilitation et les changements de destination ne sont pas soumis au CBS.

Les extensions devront respecter le CBS applicable (sauf en cas d'extension inférieure ou égale à 15 m² d'emprise au sol, ou pour des travaux de mise aux normes d'accessibilité).

En zone UA, le CBS ne s'impose pas aux projets de démolition-reconstruction à l'identique sur la totalité de l'emprise bâtie initiale.

En cas de division de parcelle, le CBS minimum exigé devra être respecté sur chacune des parcelles issues de la division.

Les différents types de surfaces sont pondérés par les ratios suivants :



Surface éco-aménagée	Définition	Exemples
Surfaces perméables et végétalisées (pleine terre)	Sol perméable, non bâti en surface, végétalisé voire planté, autorisant parfois la présence de réseaux souterrains.	Prairie, mare, noue, jardins d'ornement, jardins maraîchers ou horticoles…

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

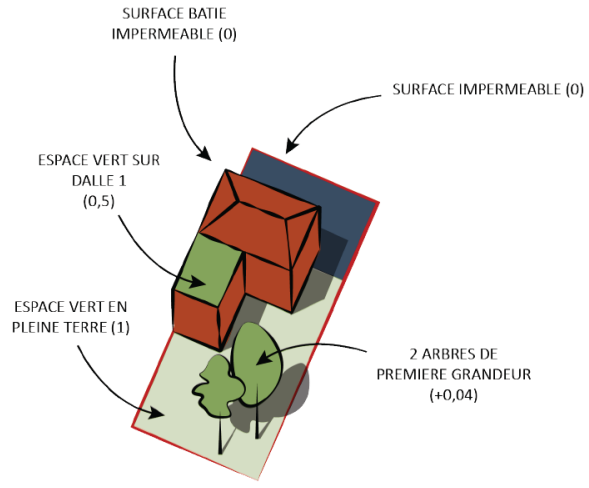
Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Surfaces semi-perméables et parois/toitures végétalisées	Revêtements perméables pour l'air et l'eau, avec ou sans végétation, en lien direct avec les strates de pleine terre ou espace vert sur dalle.	Graviers, stabilisés, pavés drainants ou à joints poreux, dalles alvéolées, espaces verts sur dalle, platelage bois, revêtements organiques en copeaux de bois, potagers hors sol…
Surfaces drainantes	Revêtements couvrants avec possibilité d'infiltration	Enrobés poreux, bétons drainants…
Arbres de grande taille	Arbres de première et deuxième grandeur* plantés ou conservés. La somme des majorations ne peut excéder 0,2.	

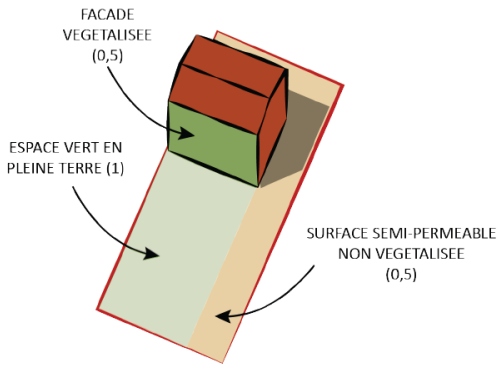
*Définitions :

- Arbres de première grandeur : arbre atteignant, à sa taille adulte, une hauteur supérieure à 20 mètres.
- Arbres de deuxième grandeur : arbre atteignant, à sa taille adulte, une hauteur comprise entre 10 et 20 mètres.

Exemples de calcul :



$$CBS = \frac{(150 \times 0)+(50 \times 0,5)+(200 \times 1)}{400} + 0,04 = 0,6$$



$$CBS = \frac{(100 \times 0)+(150 \times 0,5)+(70 \times 0,5)+(150 \times 1)}{400} = 0,65$$

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Instructions de lecture :

Cas n°1 : 150 m² de surfaces imperméables (CBS = 0) + 50 m² de toiture végétalisée (CBS = 0,5) + 200 m² de surface perméable (CBS = 1), le tout divisé par la surface de la parcelle de 400 m² + bonus pour deux arbres de grande hauteur de 0,04 (0,02 x 2) = CBS de 0,6

Cas n°2 : 100 m² de surface imperméable (CBS = 0) + 150 m² de surface perméable sans végétation (CBS = 0,5) + 70m² de parois végétalisée (CBS = 0,5) + 150 m² d'espace vert en pleine terre (CBS = 1), divisé par la surface de la parcelle de 400 m² = CBS de 0,65

2. Coefficient de Pleine Terre (CPT)

Le CPT fixe une obligation de maintien ou de création de surface de pleine-terre, qui correspond à la surface éco-aménagée la plus favorable. En milieu urbain, la pleine-terre se définit comme un espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations,…).

Le coefficient de Pleine Terre est calculé selon la formule suivante :

$$\boldsymbol{CPT} = \frac{Surface\ de\ pleine\ terre}{Surface\ de\ l'unité foncière}$$

Cette surface de pleine-terre minimale constitue un impondérable dans le calcul du CBS.

Le CPT est toutefois dérogeable en cas d'impossibilité technique justifiée par :

- l'existence d'un sol artificiel lié à des ouvrages publics (réseaux...) ;
- une incompatibilité des caractéristiques géophysiques du sous-sol ;
- la configuration du bâti historique ;
- la présence avérée d'un patrimoine archéologique ;
- la superficie ou la configuration de la parcelle (parcelle d'angle, dent creuse étroite...) ;
- la présence d'une géomembrane de confinement dans le cadre d'une opération antérieure à l'approbation du PLU.

Dans ces cas de figure, les opérations devront respecter le CBS applicable sur l'unité foncière mais ne sont pas soumises aux surfaces de pleine de terre imposées.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense et de services où les bâtiments sont construits en ordre continu.

La zone UA correspond pour partie au **Périmètre Délimité des Abords (PDA) du monument historique correspondant à l'ancienne Eglise paroissiale ,** défini avec l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Un secteur UApr, dans lequel s'appliquent les dispositions relatives au Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse *(voir titre III du présent règlement et annexe 5.11 du PLU).*

La zone UA est concernée, en totalité ou pour partie par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** *(voir pièce n°3 du PLU)* avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Le risque inondation,** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre, de règles spécifiques édictées :
    - Dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Vistre *(voir annexe 5.1.3 du PLU).*
    - Au « Titre I - Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.
- **Des éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage,** repérés au règlement graphique et listés en annexe n°2 et n°3 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural et écologique.
- **Le quartier dans lequel doit être préservé ou développé la diversité commerciale.**

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UA, **les destinations et sous-destinations des constructions interdites, admises ou admises sous conditions** sont les suivantes *(voir lexique « destinations et sous-destinations »)* :

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

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UA 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article UA1, sont également interdits :

- Au sein du quartier dans lequel doit être préservé ou développé la diversité commerciale : les changements de destination des commerces existants en rez-de-chaussée vers de l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), excepté celles définies à l'article UA1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

Sont par ailleurs interdites :

- Toute construction, installation ou utilisation du sol ne respectant pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques *(cf pièce n°3 du PLU).*

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I – Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans le secteur UApr concerné par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre III du présent règlement est interdite.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UA 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article UA1, peuvent notamment aussi être admis sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service, qui ne sont pas de nature à engendrer des nuisances olfactives, sonores ou visuelles incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions, installations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques définies *(voir pièce n°3 du PLU).*

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article UA 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UA 1.2 doivent respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.

Dans le secteur UApr concerné par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse : les règles à appliquer figurent dans le Titre III du présent règlement.

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme de 3 logements ou plus, ce programme devra comporter au moins 30% de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux à réaliser est arrondi au demi le plus proche (0,5) selon la règle suivante :
– lorsque la décimale obtenue est inférieure ou égale à 0,5, le nombre est arrondi à l'unité inférieure ;
– lorsque la décimale est supérieure à 0,5, le nombre est arrondi à l'unité supérieure.
Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelles que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

La zone UA est en partie concernée par le quartier dans lequel doit être préservée et développée la diversité commerciale, délimité au règlement graphique (plans de zonage). Dans ce secteur, le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée est interdit.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

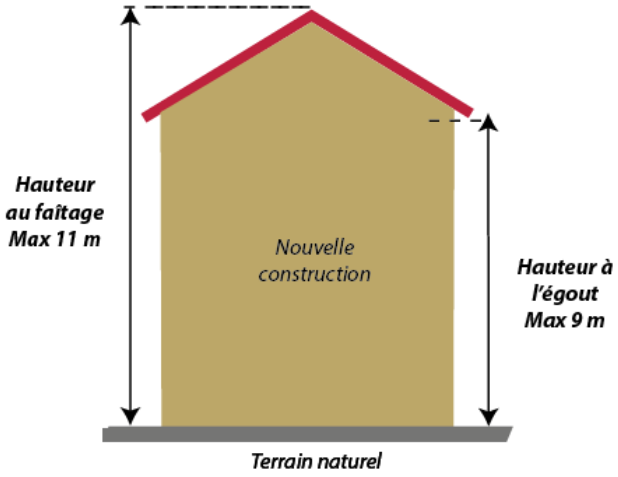
ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UA 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions comptée en tout point à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 11 mètres au faîtage de la toiture et 9 mètres à l'égout de la couverture.



Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes, éolienne…).

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la construction pourra atteindre celle d'origine.

UA 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant sur le plan architectural ou sur celui de l'environnement.
- Lorsqu'une végétalisation est prévue en pied d'immeuble, à condition que le recul soit limité à 1 mètre.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

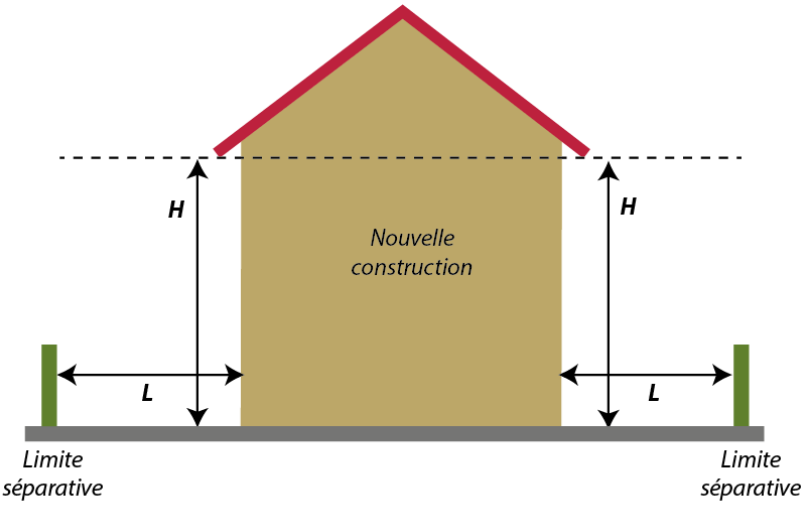
UA 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En façade sur voie publique, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.

Les parties de bâtiment non situées en limites séparatives doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (d>=H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.



d = H/2 avec minimum 4 m

UA 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE UA 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du C.U.)

1) La topographie

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2) Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les toits à une pente et les toits plats sont interdits.

Les terrasses de toitures dites « terrasses tropéziennes » peuvent être admises dans les conditions suivantes : elles doivent être aménagées dans le rampant de la toiture, permettant de disposer d'un élément de façade (en retrait de l'aplomb de la façade principale) pour l'aménagement d'un niveau dans les combles. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est-à-dire les rampants inférieurs (égout du toit) et de faîtage, ainsi que les rives de pignons. Leur pente ne doit pas être inférieure à 5%.

Les châssis de toit peuvent être admis à condition que de par leur nombre et leur proportion, ils ne remettent pas en cause l'unité de la toiture.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite.

Lors de la réfection de toitures, les débords existants doivent être conservés (génoise, corniches…).

Dans le cas d'une réfection de toiture, de surélévation ou de construction nouvelle, il est imposé, au minimum, un rang de génoise.

Les ouvrages et installations techniques situés sur la toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

Les batteries de boites aux lettres ainsi que les compteurs d'énergies devront être intégrées aux bâti des constructions.

3) Les clôtures

Les clôtures nouvelles sur rue seront autorisées dans la condition qu'elles reprennent l'aspect et les caractéristiques des clôtures environnantes. Toutefois, leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans le cas où les constructions ne pourraient être implantées à l'alignement des voies, les clôtures sur voies peuvent être réalisées avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'un couronnement et d'une grille (grillage et pare vue plastifié interdits). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisé en limite séparative.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. A ce titre, sera privilégié un mur bahut surmonté d'une claire voie ou barreaudage doublé d'une haie vive (essence locale).

Les murs pleins doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

4) Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

5) Éléments en façade et saillies

Aucune saillie de façade n'est autorisée à l'exception :

- Des corniches et génoise dont la saillie maximale est de 0,50 mètre,
- Des balcons non situés en façade sur voie,
- Des enseignes drapeaux à condition qu'elles soient en rez-de-chaussée, en limite de propriété et peu différentes de 60X60 cm,
- Des stores bannes (sauf corbeilles).

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes, les paraboles, sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public sauf en présence d'une protection visuelle en harmonie avec le style de la construction.

La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel.

Les gouttières et chutes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs).

6) Les façades

Les façades doivent être obligatoirement enduites. Les enduits doivent présenter un aspect lisse, ils sont réalisés à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, talochés fin et lissés à la truelle avec une finition en badigeon de chaux ou à pierre vue.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, faux briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, carrelage, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Les nouveaux percements doivent être en harmonie avec les tracés régulateurs de la typologie architecturale traditionnelle du secteur (proportion à dominante verticale)

7) Les menuiseries

Les menuiseries de façades seront en bois ou aluminium. Les menuiseries PVC sont interdites.

En cas de réfection, les menuiseries en bois seront remplacées à l'identique, en respectant le dessin d'origine des fenêtres. En cas de justification architecturale particulière, il pourra être autorisé un remplacement des menuiseries métalliques à l'identique.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures commerciales. Les volets sont à battants, pleins à grosses planches ou persiennés. Les volets doivent être peints en excluant les vernis d'aspect bois.

8) Les portes de garage

Les portes de garage devront être composées de lames verticales en bois ou ferronnerie ou portes à panneaux style porte cochère.

9) Les devantures commerciales

Les devantures commerciales devront être composées dans le respect des lignes de forces de l'architecture du bâtiment et être implantées à l'alignement des trumeaux. Les vitrines doivent être tenues à un minimum de 15 cm par rapport au nu extérieur de la façade.

Les terrasses extérieures ne devront présenter aucun volume fermé en matériau pérenne.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents en façade sur rue. Les volets doivent être en maille ajourées.

UA 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine bâti et de paysage repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan 4.2.3) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. La liste de ces éléments figure en annexe n°2 et n°3 du présent règlement écrit.

- **Concernant les éléments de patrimoine bâti :**
  Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- **Concernant les éléments de paysage (arbres, haies et alignements d'arbres)** :
  Tout abattage des arbres, haies et alignements d'arbres identifiés est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Tout abattage d'un élément paysager (arbres, haies, alignements d'arbres) doit être compensé par des plantations d'essences locales adaptées à l'environnement et au climat, de linéaire identique pour les haies et de nombre de sujet identique pour les arbres. Ces plantations doivent être réalisées dans un milieu similaire à la végétation impactée (milieu urbain, naturel ou agricole).
  Les travaux engagés à leur proximité immédiate (travaux de surface tels que aires de stationnement, voirie, trottoirs, et travaux souterrains de canalisations et réseaux) ne doivent pas compromettre leur caractère ou leur entretien.
  L'entretien et le taillage des arbres, haies et alignements d'arbres sont autorisés.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UA 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture…

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc…) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UA 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :

Il convient de se référer au Titre V du règlement pour l'application du CBS.

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal imposé est de 0,1.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

UA 6.1 – 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 sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m^2 par véhicule, non inclus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** (à l'exception des résidences étudiantes) : une place par logement.
- **Pour les résidences étudiantes** : une place pour 3 logements.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :

- *À aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;*
- *À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions.*

UA 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UA 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.

Par principe, une seule ouverture pour véhicules est autorisée par propriété. L'ouverture d'un second accès peut être accordée si ce dernier est situé à au moins 10 mètres de la première ouverture existante (mesurée entre les bordures des accès). Une dérogation à cette règle peut être envisagée en cas d'impossibilité technique ou de besoin spécifique dûment justifiée, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du domaine public.

Tout nouvel accès ou changement de destination 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.

UA 7.2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

UA 8.2 – Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction rejetant des eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

UA 8.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié.

UA 8.4 – Électricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées pourront être réalisés par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

UA 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

UA 8.6 – Déchets et encombrants

Il convient de se référer à l'annexe 5 du règlement qui expose les dispositions relatives aux déchets et encombrants.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine dense affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle se compose des secteurs suivants :

- **Un secteur UB,** situé le long des axes d'entrée de ville nord-sud (avenue Charles de Gaulle et avenue de Camargue) et de la cave coopérative ;
- **Un secteur UBpr**, dans lequel s'appliquent les dispositions relatives au Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse (voir titre III du présent règlement et annexe 5.11 du PLU) ;
- **Un secteur UB1,** correspondant à un secteur de renouvellement urbain de part et d'autre de l'avenue Charles de Gaulle, en entrée de ville ;
- **Un secteur UB2,** correspondant aux faubourgs et aux secteurs de plus forte densité situés en continuité du centre ancien comprenant des bâtiments collectifs existants ;

La zone UB est concernée, en totalité ou pour partie par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** *(voir pièce n°3 du PLU)* avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Le risque inondation,** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre, de règles spécifiques édictées :
    - Dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Vistre (voir annexe 5.1.3 du PLU).
    - Au « Titre I - Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.
    - A l'article UB.1.1 pour les secteurs concernés par le risque érosion des berges.
- **Le risque feu de forêt,** repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt », issues du Porter à connaissance annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- **Des éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage,** repérés au règlement graphique et listés en annexe n°2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.
- **Des éléments remarquables du patrimoine naturel** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (correspondant aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau), repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) et listés en annexe n°3 du règlement, qui sont à préserver, maintenir et remettre en état.
- **Le quartier dans lequel doit être préservé ou développé la diversité commerciale.**

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UB, **les destinations et sous-destinations des constructions interdites, admises ou admises sous conditions** sont les suivantes *(voir lexique « destinations et sous-destinations ») :*

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

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UB 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article UB1, sont également interdits :

- Au sein du quartier dans lequel doit être préservé ou développé la diversité commerciale : les changements de destination des commerces existants en rez-de-chaussée vers de l'habitation ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UB1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

Sont par ailleurs interdites :

- Toute construction, installation ou utilisation du sol ne respectant pas les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** *(cf pièce n°3 du PLU).*

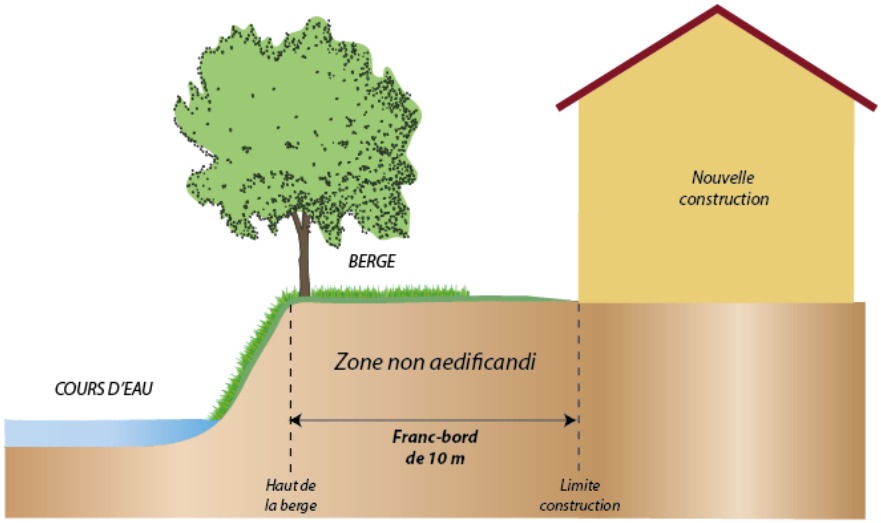
Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I – Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Dans les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : en bordure des cours d'eau repérés au règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ni installation n'est admise.



Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre II du présent règlement est interdite.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) du PLU : sont proscrits tous travaux, aménagements, constructions et installations, exceptés ceux prévus dans l'article 2, ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Dans le secteur UBpr concerné par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre III du présent règlement est interdite.

UB 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article UB1, peuvent notamment aussi être admis sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce et activités de service, qui ne sont pas de nature à engendrer des nuisances olfactives, sonores ou visuelles incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions, installations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies (voir pièce n°3 du PLU).

Rappel : Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article UB 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UB 1.2 doivent respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt » du présent règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) du PLU : peuvent être admis les aménagements, travaux ou installations, à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public, tels que les cheminements piétonniers ou cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Dans le secteur UBpr concerné par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse : les règles à appliquer figurent dans le Titre III du présent règlement.

ARTICLE UB 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme de 3 logements ou plus, ce programme devra comporter au moins 30% de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux à réaliser est arrondi au demi le plus proche (0,5) selon la règle suivante :

- lorsque la décimale obtenue est inférieure ou égale à 0,5, le nombre est arrondi à l'unité inférieure ;
- lorsque la décimale est supérieure à 0,5, le nombre est arrondi à l'unité supérieure.

Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelles que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

La zone UB est en partie concernée par le périmètre du quartier dans lequel doit être préservée et développée la diversité commerciale, délimité au règlement graphique (plans de zonage). Dans ce secteur, le changement de destination des commerces en rez-de-chaussée est interdit.

En secteurs UB1 et UB2 uniquement :

En cas de réalisation d'un programme de 10 logements ou plus, ce programme devra comporter au moins 30% de logements sociaux et 10% de logements faisant l'objet d'un Bail Réel Solidaire (BRS). Le nombre de logements sociaux à réaliser est arrondi au demi le plus proche (0,5) selon la règle suivante :

- lorsque la décimale obtenue est inférieure ou égale à 0,5, le nombre est arrondi à l'unité inférieure ;
- lorsque la décimale est supérieure à 0,5, le nombre est arrondi à l'unité supérieure.

Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelles que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 80% de la surface du terrain.

UB 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions comptée en tout point à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder :

- **En secteur UB :** 10 mètres au faîtage de la toiture et 8 mètres à l'égout de la couverture (R+1 maximum)
- **En secteur UB1 :** 14 mètres au faîtage de la toiture et 12 mètres à l'égout de la couverture (R+2 attiques maximum).
- **En secteurs UB2 :** 11 mètres au faîtage de la toiture et 9 mètres à l'égout de la couverture (R+2 maximum).

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes, éolienne…).

Lorsque le bâtiment est à édifier en bordure d'une voie, sa hauteur ne peut excéder trois fois la distance comprise entre sa façade sur rue et l'alignement opposé.

Si le terrain est situé entre deux rues d'inégale largeur, dont l'espace est inférieure à 15 mètres, la hauteur du bâtiment est calculée en fonction de la voie la plus large.

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur autorisée sur la voie la plus large peut être réalisée en retour de façade sur une longueur au plus égale à 15 mètres.

Les règles de hauteur mentionnées au présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics.

UB 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- Au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques ;
- À une distance minimale de 20 mètres de l'axe de la RD6086 et de la RD135 en agglomération (au sens du Code de la Route).

Dans les autres cas, les règles ci-dessous s'appliquent.

En secteurs UB1 :

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de ces voies.

En secteurs UB et UB2 :

- Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :
    - Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
    - Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
    - Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant (de l'environnement) sur le plan architectural ou sur celui de l'environnement.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

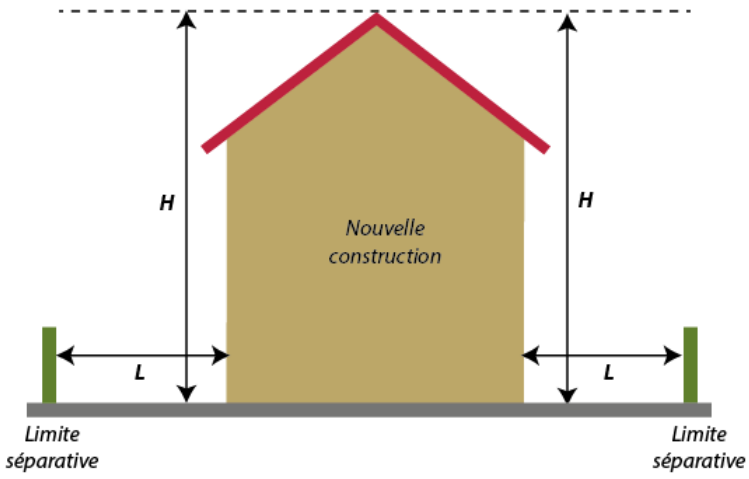
UB 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En façade sur voie publique, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.

Les parties de bâtiment non situées en limites séparatives doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (d>=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limites séparatives.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.



d = H/2 avec minimum 3 m

UB 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE UB 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du C.U.)

5) La topographie

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2) Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

Les toitures terrasses sont interdits, sauf dans le secteur UB1.

Les toits plats sont autorisés dans l'ensemble de la zone UB.

Les batteries de boites aux lettres ainsi que les compteurs d'énergies devront être intégrées au bâti des constructions.

3) Les clôtures

Les clôtures nouvelles sur rue seront autorisées dans la condition qu'elles reprennent l'aspect et les caractéristiques des clôtures environnantes. Toutefois, leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. A ce titre, sera privilégié un mur bahut surmonté d'une claire voie ou barreaudage doublé d'une haie vive mixte (essences locales).

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau ainsi que à l'intérieur des corridors verts, repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3), les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

4) Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

5) Éléments en façade et saillies

Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

Un habillage doit-être prévu pour les climatiseurs.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UB 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine bâti et de paysage repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan 4.2.3) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. La liste de ces éléments figure en annexe n°2 et n°3 du présent règlement écrit.

- **Concernant les éléments de patrimoine bâti :**
  Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- **Concernant les éléments de paysage :**

  - **Les espaces de respiration :**
    Les espaces de respiration doivent conserver leur occupation du sol actuelle en espaces verts et leur imperméabilisation est interdite. Les aménagements légers et démontables sont autorisés.

  - **Les arbres, haies et alignements d'arbres :**
    Tout abattage des arbres, haies et alignements d'arbres identifiés est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Tout abattage d'un élément paysager (arbres, haies, alignements d'arbres) doit être compensé par des plantations d'essences locales adaptées à l'environnement et au climat, de linéaire identique pour les haies et de nombre de sujet identique pour les arbres. Ces plantations doivent être réalisées dans un milieu similaire à la végétation impactée (milieu urbain, naturel ou agricole).
    Les travaux engagés à leur proximité immédiate (travaux de surface tels que aires de stationnement, voirie, trottoirs, et travaux souterrains de canalisations et réseaux) ne doivent pas compromettre leur caractère ou leur entretien .
    L'entretien et le taillage des arbres, haies et alignements d'arbres sont autorisés.

Les éléments remarquables du patrimoine naturel, repérés au règlement graphique (plans de zonage) et référencés en annexe n°3 du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils correspondent aux **Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)** des cours d'eau.
Les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets…) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

UB 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture…

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc…) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UB 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain d'enveloppe du projet. Un minimum d'un arbre est imposé par parcelle inférieure à 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les terrasses sur rez-de-chaussée, construites au-delà de 15 mètres de profondeur sur rue, seront traitées en espaces verts plantés.

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès. La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et coefficient d'espace en pleine terre (CPT) :

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal imposé est de 0,4.

Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimal imposé est de 0,2.

Il convient de se référer au Titre V du règlement pour l'application des CBS et CPT.

ARTICLE UB 6 – STATIONNEMENT

UB 6.1 – 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 sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m² par véhicule, non inclus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** :
  - En secteur UB1 : deux places par logement ;
  - En secteurs UB et UB2 :
    - Pour les opérations comprenant entre un et quatre logements : une place par logement ;
    - Pour les opérations comprenant cinq logements ou plus : deux places par logement.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

- **Pour les constructions destinées au bureau** : une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au commerce de plus de 50 m² de surface de vente :** une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées aux Hôtels et restauration** : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- **Pour les établissements d'enseignement :**
    - Du premier degré : une place de stationnement par classe,
    - Du second degré : deux places de stationnement par classe,
    - Établissements pour adultes : cinq places de stationnement par classe.

  Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.
- **Pour les établissements recevant du public** (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :

- *À aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;*
- *À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;*

UB 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UB 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.

Par principe, une seule ouverture pour véhicules est autorisée par propriété. L'ouverture d'un second accès peut être accordée si ce dernier est situé à au moins 10 mètres de la première ouverture existante (mesurée entre les bordures des accès). Une dérogation à cette règle peut être envisagée en cas d'impossibilité technique ou de besoin spécifique dûment justifiée, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du domaine public.

Tout nouvel accès ou changement de destination 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.

UB 7.2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement ;
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UB 8.2 – Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction rejetant des eaux usées.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

UB 8.3 – Eaux pluviales

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs »* de Nîmes Métropole, joint en annexe n°4 du règlement.

Précautions pour limiter la prolifération du moustique-tigre

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables…).

Concernant les noues, il est demandé une pente minimale de 0,5%.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

UB 8.4 – Électricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de communication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

UB 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

UB 8.6 – Déchets et encombrants

Il convient de se référer à l'annexe 5 du règlement qui expose les dispositions relatives aux déchets et encombrants.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, destinée à accueillir principalement de l'habitat. C'est une zone dite de constructions en ordre discontinu dense.

Elle comprend un **secteur UCpr,** dans lequel s'appliquent les dispositions relatives au **Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse** *(voir titre III du présent règlement et annexe 5.11 du PLU)* ;

La zone UC est concernée, en totalité ou pour partie par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** *(voir pièce n°3 du PLU)* avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Le risque inondation,** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre, de règles spécifiques édictées :
    - Dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Vistre (voir annexe 5.1.3 du PLU).
    - Au « Titre I - Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.
- **Le risque feu de forêt,** repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt », issues du Porter à connaissance annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- **Des éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage,** repérés au règlement graphique et listés en annexe n°2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UC, **les destinations et sous-destinations des constructions interdites, admises ou admises sous conditions** sont les suivantes *(voir lexique « destinations et sous-destinations ») :*

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

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UC 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article UC1, sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UC1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'installation de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

Sont par ailleurs interdites :

- Toute construction, installation ou utilisation du sol ne respectant pas les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** *(cf pièce n°3 du PLU).*

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I – Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre II du présent règlement est interdite.

Dans le secteur UCpr concerné par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre III du présent règlement est interdite.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UC 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article UC1, peuvent notamment aussi être admis sous conditions :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions destinées au commerce et activités de service, qui ne sont pas de nature à engendrer des nuisances olfactives, sonores ou visuelles incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions, installations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies (voir pièce n°3 du PLU).

Rappel : Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article UC 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UC 1.2 doivent respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt » du présent règlement.

Dans le secteur UCpr concerné par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse : les règles à appliquer figurent dans le Titre III du présent règlement.

ARTICLE UC 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme de 3 logements ou plus, ce programme devra comporter au moins 30% de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux à réaliser est arrondi au demi le plus proche (0,5) selon la règle suivante :

- lorsque la décimale obtenue est inférieure ou égale à 0,5, le nombre est arrondi à l'unité inférieure ;
- lorsque la décimale est supérieure à 0,5, le nombre est arrondi à l'unité supérieure.

Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelles que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 70% de la surface du terrain.

UC 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 7 mètres à l'égout de la couverture (R+1 maximum).

Cependant, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, …) pourront avoir une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage de la toiture et de 9 mètres à l'égout de la couverture, s'ils sont implantés sur une bande comprise entre 35 mètres et 75 mètres de l'axe de la RD6086 (telle que représentée sur les documents graphiques).

UC 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction, ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de l'emprise de ces voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines, ni aux annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres.

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

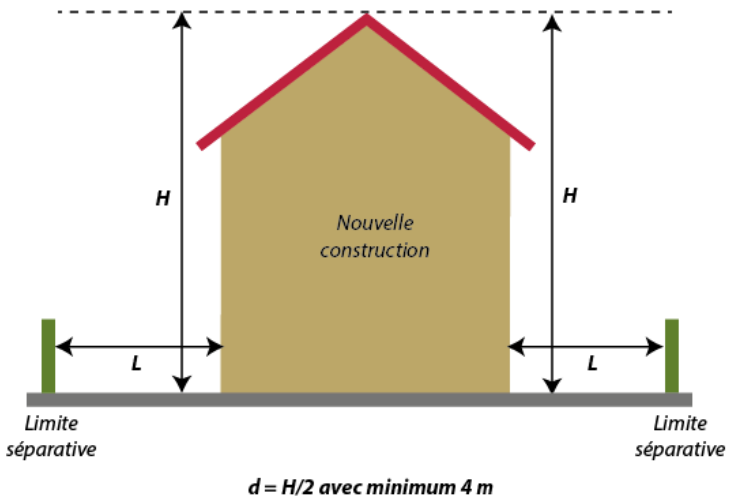
UC 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- Que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 3 mètres au faîtage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;
- Que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie, sauf pour les annexes (abri jardin, pool-house, local technique…) ;
- Pour les annexes, que leur emprise au sol n'excède pas 40 m^2.

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment (d>=H/2) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.



UC 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE UC 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du C.U.)

1) La topographie

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2) Le volume

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les toits plats sont autorisés, à condition d'être non accessibles.

Les batteries de boites aux lettres ainsi que les compteurs d'énergies devront être intégrées aux bâtis des constructions.

3) Les clôtures :

Les clôtures sur voie ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites dans le cas d'une clôture maçonnée.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. A ce titre, sera privilégié un mur bahut surmonté d'une claire voie ou barreaudage doublé d'une haie vive mixte (essences locales).

Dans les corridors verts, repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3), les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

4) Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

5) Éléments en façade et saillies :

- Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Un habillage doit être prévu pour les climatiseurs.
- Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UC 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine bâti et de paysage repérés au règlement graphique (voir plan 4.2.3) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. La liste de ces éléments figure en annexe n°2 et n°3 du présent règlement écrit.

- **Concernant les éléments de patrimoine bâti :**
  Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- **Concernant les éléments de paysage :**

  - **Les espaces de respiration :**

    Les espaces de respiration doivent conserver leur occupation du sol actuelle en espaces verts et leur imperméabilisation est interdite. Les aménagements légers et démontables sont autorisés.

  - **Les arbres, haies et alignements d'arbres :**

    Tout abattage des arbres, haies et alignements d'arbres identifiés est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Tout abattage d'un élément paysager (arbres, haies, alignements d'arbres) doit être compensé par des plantations d'essences locales adaptées à l'environnement et au climat, de linéaire identique pour les haies et de nombre de sujet identique pour les arbres. Ces plantations doivent être réalisées dans un milieu similaire à la végétation impactée (milieu urbain, naturel ou agricole).
    Les travaux engagés à leur proximité immédiate (travaux de surface tels que aires de stationnement, voirie, trottoirs, et travaux souterrains de canalisations et réseaux) ne doivent pas compromettre leur caractère ou leur entretien.
    L'entretien et le taillage des arbres, haies et alignements d'arbres sont autorisés.

UC 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture…

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc…) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE UC 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain d'enveloppe du projet. Un minimum d'un arbre est imposé par parcelle inférieure à 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès. La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et coefficient d'espace en pleine terre (CPT) :

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal imposé est de 0,4 .

Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimal imposé est de 0,3.

Il convient de se référer au Titre V du règlement pour l'application des CBS et CPT.

ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT

UC 6.1 – 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 sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m² par véhicule, non inclus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :** une place par logement
- **Pour les constructions destinées au bureau** : une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au commerce de plus de 50 m² de surface de vente :** une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées aux Hôtels et restauration** : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- **Pour les établissements d'enseignement :**
    - Du premier degré : une place de stationnement par classe,
    - Du second degré : deux places de stationnement par classe,
    - Établissements pour adultes : cinq places de stationnement par classe.

  Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.
- **Pour les établissements recevant du public** (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :

- *À aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;*
- *À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;*

UC 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m^2 de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m^2 par logement et / ou par tranche de 15 m^2 de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UC 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Tout accès à une construction nouvelle est interdit à partir de la RD6086.

Par principe, une seule ouverture pour véhicules est autorisée par propriété. L'ouverture d'un second accès peut être accordée si ce dernier est situé à au moins 10 mètres de la première ouverture existante (mesurée entre les bordures des accès). Une dérogation à cette règle peut être envisagée en cas d'impossibilité technique ou de besoin spécifique dûment justifié, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du domaine public.

Tout nouvel accès ou changement de destination 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.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UC 7.2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement ;
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

UC 8.2 – Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction rejetant des eaux usées.

Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

UC 8.3 – Eaux pluviales

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs »* de Nîmes Métropole, joint en annexe n°4 du règlement.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Précautions pour limiter la prolifération du moustique-tigre

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables…).

Concernant les noues, il est demandé une pente minimale de 0,5%.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

UC 8.4 – Électricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain, notamment pour les lotissements ou les opérations groupées.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

UC 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

UC 8.6 – Déchets et encombrants

Il convient de se référer à l'annexe 5 du règlement qui expose les dispositions relatives aux déchets et encombrants.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de faible densité destinée à accueillir principalement de l'habitat en ordre discontinu aéré.

La zone UD est concernée, en totalité ou pour partie par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** *(voir pièce n°3 du PLU)* avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Le risque inondation,** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre, de règles spécifiques édictées :
    - Dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Vistre *(voir annexe 5.1.3 du PLU).*
    - Au « Titre I - Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.
    - A l'article UD.1.1 pour les secteurs concernés par le risque érosion des berges.
- **Le risque feu de forêt,** repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt », issues du Porter à connaissance annexé au PLU *(voir annexe 5.3.1).*
- **Des éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage,** repérés au règlement graphique et listés en annexe n°2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.
- **Des éléments remarquables du patrimoine naturel** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (correspondant aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau), repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) et listés en annexe n°3 du règlement, qui sont à préserver, maintenir et remettre en état.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UD 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UD, **les destinations et sous-destinations des constructions interdites, admises ou admises sous conditions** sont les suivantes *(voir lexique « destinations et sous-destinations ») :*

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

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UD 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article UD1, sont également interdits :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UD1.2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- L'installation de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

Sont par ailleurs interdites :

- Toute construction, installation ou utilisation du sol ne respectant pas les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques** *(cf pièce n°3 du PLU).*

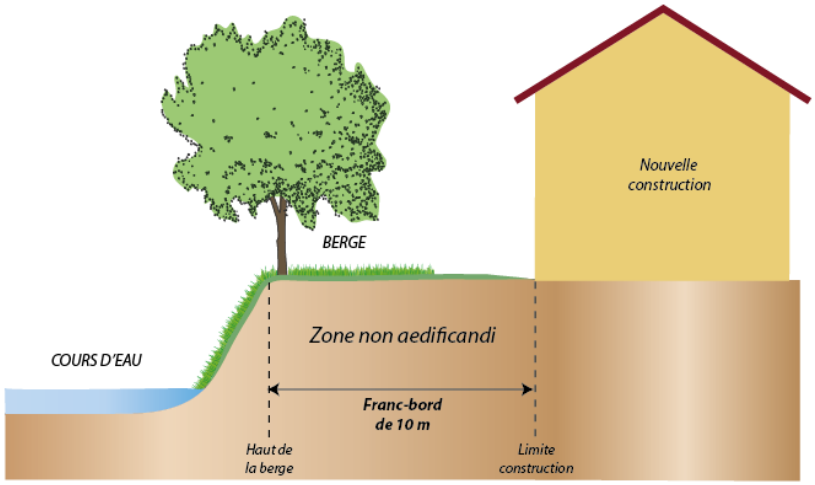
Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I – Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Dans les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : en bordure des cours d'eau repérés au règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ni installation n'est admise.



Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre II du présent règlement est interdite.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) du PLU : sont proscrits tous travaux, aménagements, constructions et installations, exceptés ceux prévus dans l'article 2, ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

UD 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article UD1, peuvent notamment aussi être admis sous conditions :

- Les constructions destinées au commerce et activités de service, à condition qu'elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qui ne sont pas de nature à engendrer des nuisances olfactives, sonores ou visuelles incompatibles avec le voisinage ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.
- Les constructions, installations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques définies *(voir pièce n°3 du PLU).*

Rappel : Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article UD 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UD 1.2 doivent respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt » du présent règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) du PLU : peuvent être admis les aménagements, travaux ou installations, à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public, tels que les cheminements piétonniers ou cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

ARTICLE UD 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

En cas de réalisation d'un programme de 3 logements ou plus, ce programme devra comporter au moins 30% de logements sociaux. Le nombre de logements sociaux à réaliser est arrondi au demi le plus proche (0,5) selon la règle suivante :

- lorsque la décimale obtenue est inférieure ou égale à 0,5, le nombre est arrondi à l'unité inférieure ;
- lorsque la décimale est supérieure à 0,5, le nombre est arrondi à l'unité supérieure.

Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelles que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UD 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UD 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

UD 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 7 mètres à l'égout de la couverture (R+1 maximum).

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, éolienne…)

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UD 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD135 hors agglomération (au sens du Code de la Route) ;
- 20 mètres de l'axe de la RD6086 et de la RD135 en agglomération (au sens du Code de la Route) ;
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines, ni aux annexes d'une hauteur maximale de 3 mètres.
Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur des clôtures défensives est obligatoire le long du domaine de S.N.C.F.

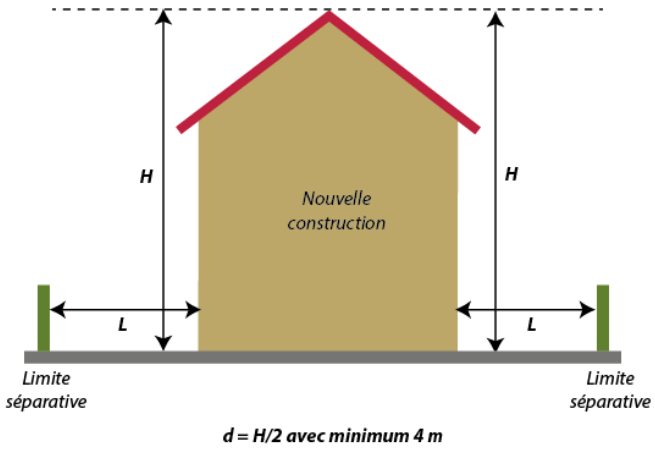
UD 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- Que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 4,50 mètres au faîtage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;
- Que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie, sauf pour les annexes (abri jardin, pool-house, local technique…) ;
- Pour les annexes, que leur hauteur maximale n'excède pas 3 mètres et leur emprise au sol n'excède pas 40m^2.

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment (d>=H/2) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.



d = H/2 avec minimum 4 m

UD 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE UD 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UD 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du C.U.)

1) La topographie

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2) Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront parallèles à la rue et aux courbes de niveau.

Les toitures-terrasses sont interdites.

Les toits plats sont autorisés, à condition d'être non accessibles.

Les batteries de boites aux lettres ainsi que les compteurs d'énergies devront être intégrées aux bâti des constructions.

3) Les clôtures

Les clôtures sur voie ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites dans le cas d'une clôture maçonnée.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale.

Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. A ce titre, sera privilégié un mur bahut surmonté d'une claire voie ou barreaudage doublé d'une haie vive mixte (essences locales).

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et dans les corridors verts, repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3), les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

4) Annexes

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

5) Éléments en façade et saillies

Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public. Un habillage doit être prévu pour les climatiseurs.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UD 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine bâti et de paysage repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan 4.2.3) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. La liste de ces éléments figure en annexe n°2 et n°3 du présent règlement écrit.

- **Concernant les éléments de patrimoine bâti :**
  Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- **Concernant les éléments de paysage :**

  - **Les espaces de respiration :**
    Les espaces de respiration doivent conserver leur occupation du sol actuelle en espaces verts et leur imperméabilisation est interdite. Les aménagements légers et démontables sont autorisés.

  - **Les arbres, haies et alignements d'arbres :**
    Tout abattage des arbres, haies et alignements d'arbres identifiés est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Tout abattage d'un élément paysager (arbres, haies, alignements d'arbres) doit être compensé par des plantations d'essences locales adaptées à l'environnement et au climat, de linéaire identique pour les haies et de nombre de sujet identique pour les arbres. Ces plantations doivent être réalisées dans un milieu similaire à la végétation impactée (milieu urbain, naturel ou agricole).
    Les travaux engagés à leur proximité immédiate (travaux de surface tels que aires de stationnement, voirie, trottoirs, et travaux souterrains de canalisations et réseaux) ne doivent pas compromettre leur caractère ou leur entretien.
    L'entretien et le taillage des arbres, haies et alignements d'arbres sont autorisés.

Les éléments remarquables du patrimoine naturel, repérés au règlement graphique (plans de zonage) et référencés en annexe n°3 du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme. Ils correspondent aux **Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)** des cours d'eau.
Les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets…) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

UD 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture…

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc…) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UD 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain d'enveloppe du projet. Un minimum d'un arbre est imposé par parcelle inférieure à 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès. La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et coefficient d'espace en pleine terre (CPT) :

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal imposé est de 0,5.

Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimal imposé est de 0,4.

Il convient de se référer au Titre V du règlement pour l'application des CBS et CPT.

ARTICLE UD 6 – STATIONNEMENT

UD 6.1 – 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 sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m² par véhicule, non inclus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : deux places par logement

  Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- **Pour les constructions destinées au bureau** : une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au commerce et activités de service de plus de 50 m² de surface de vente (à l'exception de la restauration)** : une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées à la restauration** : une place de stationnement par 5 m² de salle de restaurant.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

- **Pour les établissements d'enseignement :**
  - Du premier degré : une place de stationnement par classe,
  - Du second degré : deux places de stationnement par classe,
  - Établissements pour adultes : cinq places de stationnement par classe.
- **Pour les établissements recevant du public** (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :

- *À aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;*
- *À justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;*

UD 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

Les établissements d'enseignement doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UD 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. En tout état de cause, les nouveaux accès sont interdits sur la RD6086 et la RD135 déviée.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Par principe, une seule ouverture pour véhicules est autorisée par propriété. L'ouverture d'un second accès peut être accordée si ce dernier est situé à au moins 10 mètres de la première ouverture existante (mesurée entre les bordures des accès). Une dérogation à cette règle peut être envisagée en cas d'impossibilité technique ou de besoin spécifique dûment justifiée, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du domaine public.

Tout nouvel accès ou changement de destination 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.

UD 7.2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible.

Les nouvelles voies en impasse seront uniquement autorisées dans les cas suivants :

- en l'absence de solution permettant le maillage viaire ;
- en cas d'opérations d'ensemble impliquant une mutualisation des places de stationnement ;
- lorsqu'elles sont prolongées par des axes de cheminements doux.

En cas de réalisation d'impasses dans les opérations nouvelles, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de quatre logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié. Il ne pourra être desservi plus de dix (10) logements par une voie en impasse.

ARTICLE UD 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UD 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

UD 8.2 – Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction rejetant des eaux usées.

Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

UD 8.3 – Eaux pluviales

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs »* de Nîmes Métropole, joint en annexe n°4 du règlement.

Précautions pour limiter la prolifération du moustique-tigre

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables…).

Concernant les noues, il est demandé une pente minimale de 0,5%.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

UD 8.4 – Électricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

UD 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

UD 8.6 – Déchets et encombrants

Il convient de se référer à l'annexe 5 du règlement qui expose les dispositions relatives aux déchets et encombrants.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités économiques, dans les zones d'activités de la Ponche, d'Hermès et du Tec, ainsi que dans les anciennes pistes d'essai du Service des Mines.

Elle comprend :

- **Un secteur UEpr,** dans lequel s'appliquent les dispositions relatives au Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse (voir titre III du présent règlement et annexe 5.11 du PLU) ;
- **Un secteur UEapr** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage existante dans lequel s'appliquent les dispositions relatives au Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse (voir titre III du présent règlement et annexe 5.11 du PLU).
- **Un secteur UE1**, correspondant aux secteurs destinés à l'accueil privilégié de logements étudiants situés à proximité des sites de formation (en frange de la zone d'activités économiques du Tec et dans la zone de la Ponche).
- **Un secteur UEd** correspondant à la plate-forme de recyclage et à la déchetterie.

La zone UE est concernée, en totalité ou pour partie par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles** *(voir pièce n°3 du PLU)* avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Le risque inondation,** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre, de règles spécifiques édictées :
    - Dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Vistre (voir annexe 5.1.3 du PLU).
    - Au « Titre I - Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.
    - A l'article UE.1.1 pour les secteurs concernés par le risque érosion des berges.
- **Le risque feu de forêt,** repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt », issues du Porter à connaissance annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- **Des éléments de de paysage,** repérés au règlement graphique et listés en annexe n°2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UE, **les destinations et sous-destinations des constructions interdites, admises ou admises sous conditions** sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

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

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UE 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation, à l'exception de ceux mentionnés à l'article UE.1.2 ;
- Les constructions destinées au commerces et activités de service, correspondant à la sous-destination « autres hébergements touristiques » ;
- Les nouvelles Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage excepté dans le secteur UEapr ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées excepté dans le secteur UEapr ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;

Sont également interdites dans les secteurs UEapr, UEd :

- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les constructions destinées aux hôtels ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les constructions destinées au bureau.

Sont par ailleurs interdites :

- Toute construction, installation ou utilisation du sol ne respectant pas les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles** *(cf pièce n°3 du PLU).*

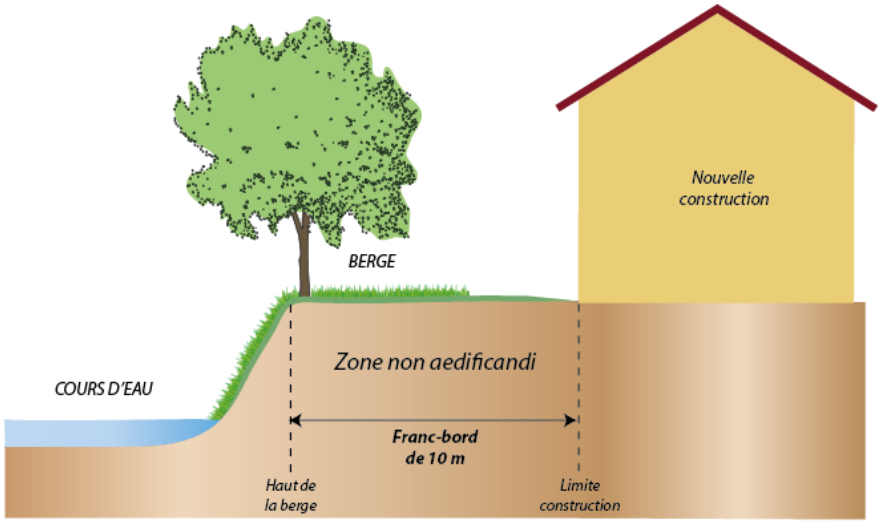
Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I – Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Dans les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : en bordure des cours d'eau repérés au règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ni installation n'est admise.



Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre II du présent règlement est interdite.

Dans les secteurs UEpr et UEapr concerné par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre III du présent règlement est interdite.

UE 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article UE1, peuvent notamment aussi être admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone UE (excepté dans le secteur UEapr) sont autorisés sous conditions :

- Les logements de fonction, des nouvelles constructions uniquement, à condition d'être nécessaires à l'activité économique, intégrés dans le volume du bâtiment d'activité, dans la limite d'un seul logement par bâtiment d'activité présent sur la parcelle. Leur surface de plancher doit être inférieure au bâtiment d'activité, sans pouvoir être supérieure à 100 m².
- Les constructions, installations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques et sectorielles définies *(voir pièce n°3 du PLU).*

Dans l'ensemble de la zone UE, sont autorisés :

- Les extensions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes ;
- Les constructions destinées à l'habitation, de type logements étudiants.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Dans le secteur UEapr sont uniquement autorisés :

- Les terrains de stationnement de caravanes liées à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à l'aire d'accueil des gens du voyage (équipements sanitaires, fonctions d'accueil et de maintenance…)
- Les aires de stationnement, les voiries, les aménagements, les ouvrages (tels que bassins de rétention) nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

Dans le secteur UEapr, des dispositifs règlementaires doivent être mis en place afin de prendre en compte le périmètre de protection du captage de Peyrouse.

Dans le secteur UEd sont uniquement autorisées :

- Les activités relatives à la protection de l'environnement

Dans les secteurs UEpr et UEapr concernés par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse : les règles à appliquer figurent dans le Titre III du présent règlement.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article UE 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UE 1.2 doivent respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt » du présent règlement.

ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé, à l'exception du secteur UE1.

En secteur UE1 : En cas de réalisation d'un programme de logements étudiants, ces logements devront être reconnus comme logements locatifs sociaux au titre de l'article L302-5 du code de la construction et de l'habitation.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

UE 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture.

L'application de cette règle ne concerne pas les équipements particuliers tels que : cheminées, tours de refroidissement, silos édicules de machinerie d'ascenseurs, etc., pour lesquels les dispositions de l'alinéa précédent s'avéreraient en contradiction avec les contraintes techniques de ces équipements.

UE 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques (en particulier concernant l'autoroute A9).

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD6086 hors agglomération (au sens du Code de la Route) ;
- 20 mètres de l'axe de la RD6086 en agglomération (au sens du Code de la Route) ;
- 10 mètres de l'aqueduc ;
- 5 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

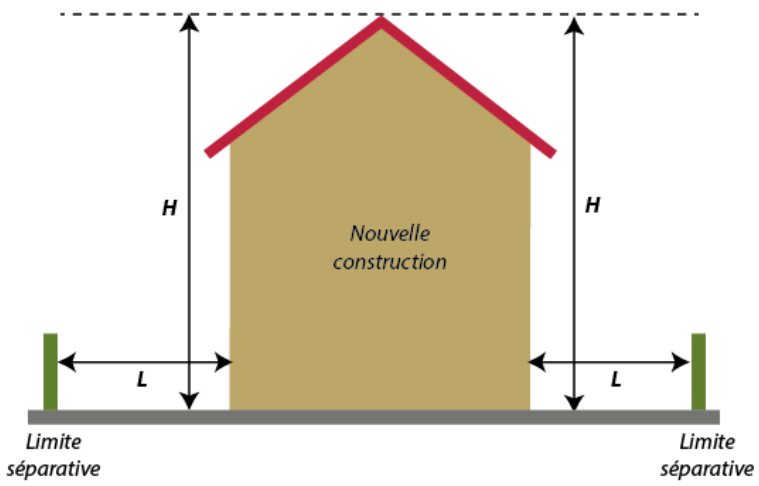
Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UE 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit en retrait de la limite séparative, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment (d>=H/2), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



d = H/2 avec minimum 5 m

UE 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du C.U.)

1) La topographie

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2) Le volume

La simplicité des volumes doit être recherchée.

Les batteries de boites aux lettres ainsi que les compteurs d'énergies devront être intégrées au bâti des constructions.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

3) Les matériaux

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes.)

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

4) Les clôtures

Les clôtures sur voie et en limites séparatives seront constituées de murs bahuts de 0,40 mètres à 0,60 mètre de hauteur surmontés d'un grillage. Elles ne pourront dépasser 1,50 mètre de hauteur.

5) Éléments en façade et saillies

Les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

UE 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de paysage repérés au règlement graphique (voir plan 4.2.3) au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. La liste de ces éléments figure en annexe n°2 et n°3 du présent règlement écrit.

Tout abattage des arbres, haies et alignements d'arbres identifiés est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Tout abattage d'un élément paysager (arbres, haies, alignements d'arbres) doit être compensé par des plantations d'essences locales adaptées à l'environnement et au climat, de linéaire identique pour les haies et de nombre de sujet identique pour les arbres. Ces plantations doivent être réalisées dans un milieu similaire à la végétation impactée (milieu urbain, naturel ou agricole).
Les travaux engagés à leur proximité immédiate (travaux de surface tels que aires de stationnement, voirie, trottoirs, et travaux souterrains de canalisations et réseaux) ne doivent pas compromettre leur caractère ou leur entretien.
L'entretien et le taillage des arbres, haies et alignements d'arbres sont autorisés.

UE 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture…

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc…) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE UE 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² de terrain d'enveloppe du projet. Un minimum d'un arbre est imposé par parcelle inférieure à 100 m².

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements en 50 m² d'aire de stationnement.

Les installations et dépôts doivent être masqués par un écran végétal.

La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et coefficient d'espace en pleine terre (CPT) :

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal imposé est de 0,4.

Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimal imposé est de 0,2.

Il convient de se référer au Titre V du règlement pour l'application des CBS et CPT.

ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT

UE 6.1 – 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 sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m² par véhicule, non inclus les accès et aires de manœuvre.

La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :

- **Pour les constructions destinées au bureau** : une place par 20m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au commerce et activités de service (à l'exception des hôtels et de la restauration)** : une place par 40m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées aux hôtels** : une place de stationnement par chambre.
- **Pour les constructions destinées au restaurant** : une place de stationnement pour 8 couverts.
- **Pour les constructions destinées à l'habitation (logements étudiants ou de fonction) :** une place pour 3 logements étudiants ou deux places par logement de fonction.
- **Pour les autres constructions** : une place de stationnement par 50m² de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules légers, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UE 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UE 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès direct à l'autoroute A9, à la RD6086 et à la RD135 est interdit.

Par principe, une seule ouverture pour véhicules est autorisée par propriété. L'ouverture d'un second accès peut être accordée si ce dernier est situé à au moins 10 mètres de la première ouverture existante (mesurée entre les bordures des accès). Une dérogation à cette règle peut être envisagée en cas d'impossibilité technique ou de besoin spécifique dûment justifiée, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du domaine public.

Tout nouvel accès ou changement de destination 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.

UE 7.2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les nouvelles voies publiques ou privées, appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale, devront avoir une largeur minimale de 6 mètres de chaussée et 8 mètres de plateforme.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

UE 8.2 – Eaux usées

Les eaux résiduaires industrielles doivent être traitées suivant un des dispositifs réglementaires.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

Dans la zone UE (excepté dans le secteur UEd) :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans le secteur UEd :

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

UE 8.3 – Eaux pluviales

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs »* de Nîmes Métropole, joint en annexe 4 du règlement.

Précautions pour limiter la prolifération du moustique-tigre

Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables…).

Concernant les noues, il est demandé une pente minimale de 0,5%.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

UE 8.4 – Électricité et télécommunications

L'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UE 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

UE 8.6 – Déchets et encombrants

Il convient de se référer à l'annexe 5 du règlement qui expose les dispositions relatives aux déchets et encombrants.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP correspond à la station d'épuration des eaux usées ainsi qu'au cimetière et à ses extensions.

La zone UP est concernée, en totalité ou pour partie par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB »** *(voir pièce n°3 du PLU)* avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Le risque inondation,** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre, de règles spécifiques édictées au « Titre I - Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.
- **Le risque feu de forêt,** repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt », issues du Porter à connaissance annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- **Le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration des eaux usées,** repéré au règlement graphique.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UP 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UP 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

Sont par ailleurs interdites :

- Toute construction, installation ou utilisation du sol ne respectant pas les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB »** *(cf pièce n°3 du PLU).*

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I – Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre II du présent règlement est interdite.

UP 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toute construction nécessaire aux ouvrages de traitement, d'épuration ou de décantation des liquides issus de l'usage domestique ou viticole.
- Les constructions, installations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques définies *(voir pièce n°3 du PLU).*
- Les constructions et installations nécessaires à l'aménagement du cimetière ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être liés à une opération autorisée.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article US 1.2 doivent respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.

ARTICLE UP 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UP 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UP 3.1 – Emprise au sol

Non règlementé.

UP 3.2 – Hauteur des constructions

Non règlementé.

UP 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe.

Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de :

- 4 mètres de l'axe d'un chemin communal ou d'une prise de défense contre l'incendie
- 3,5 mètres de l'axe d'un chemin rural.

UP 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment (d>=H/2), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

UP 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE UP 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UP 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les extensions autorisées des constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant.

UP 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Non règlementé.

UP 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UP 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

ARTICLE UP 6 – STATIONNEMENT

UP 6.1 – 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m^2 par véhicule, non inclus les accès et aires de manœuvre.

UP 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UP. 7.1 - Accès

Tout nouvel accès ou changement de destination 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.

UP. 7.2 - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE UP 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UP. 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Pour rappel, la règlementation en vigueur permet le recours à une adduction d'eau privée à certaines conditions :

- **Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- **Pour les adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire…) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- **Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine :** les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD, 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 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Il est aussi rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage à domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837*01).

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

UP. 8.2 – Eaux usées

Non règlementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UP. 8.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

UP. 8.4 – Électricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

UP. 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

UP 8.6 – Déchets et encombrants

Non règlementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UZ est une zone urbaine à vocation principale d'habitat, correspondant à la ZAC Mézeirac.

La zone UZ est concernée, en totalité ou pour partie par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB »** *(voir pièce n°3 du PLU)* avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Le risque inondation,** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre, de règles spécifiques édictées :
    - Dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Vistre (voir annexe 5.1.3 du PLU).
    - Au « Titre I - Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.
- **Le risque feu de forêt,** repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt », issues du Porter à connaissance annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UZ 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UZ, **les destinations et sous-destinations des constructions interdites, admises ou admises sous conditions** sont les suivantes *(voir lexique « destinations et sous-destinations ») :*

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

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UZ 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article UZ1, sont également interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées au commerces et activités de service, correspondant aux sous-destinations « Commerce de gros » et « Autres hébergements touristiques » de type parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

Sont par ailleurs interdites :

- Toute construction, installation ou utilisation du sol ne respectant pas les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB »** *(cf pièce n°3 du PLU).*

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I – Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre II du présent règlement est interdite.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UZ 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements non mentionnés à l'article UZ1.2 peuvent être admis à condition d'être :

- Réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone UZ.
- Les constructions destinées au commerce et activités de service, à condition qu'elles soient intégrées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et qui ne sont pas de nature à engendrer des nuisances olfactives, sonores ou visuelles incompatibles avec le voisinage ;
- Les constructions, installations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques définies *(voir pièce n°3 du PLU).*

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article UZ 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article UZ 1.2 doivent respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt » du présent règlement.

ARTICLE UZ 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le programme devra comporter au moins 30% de logements sociaux. Ce nombre de logements doit être arrondi à l'unité supérieure. Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelles que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UZ 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UZ 3.1 – Emprise au sol

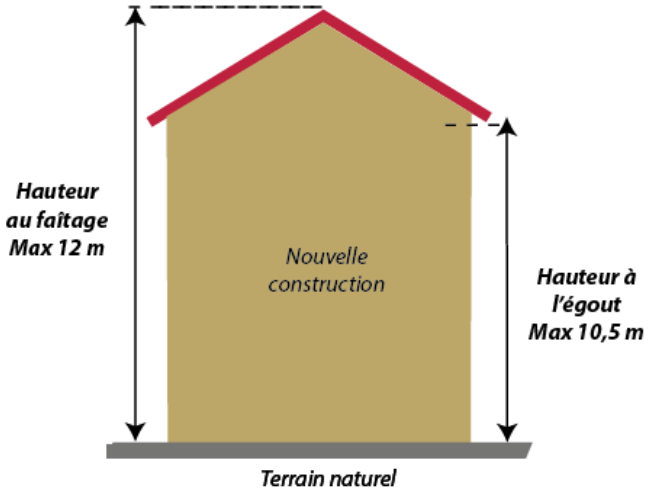
L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UZ 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture et 10,5 mètres à l'égout de la couverture (R+2 maximum).



Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminées, antennes, éoliennes…).

UZ 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 20 mètres de l'axe de la RD6086 en agglomération (au sens du Code de la Route)
- Pour les autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques :

  A moins que les constructions ne soient implantées à l'alignement, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite de l'alignement qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

UZ 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.

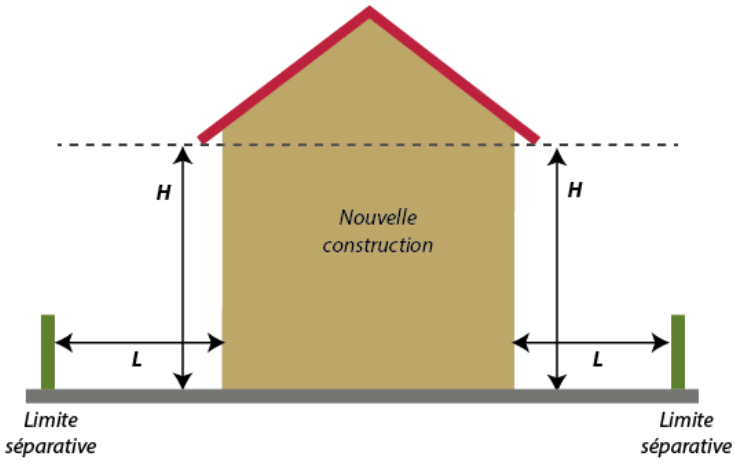
A défaut, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment (d>=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.



L = H/2 avec minimum 3 m

UZ 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,5 mètres de hauteur totale.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UZ 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UZ 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du C.U.)

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

1) La topographie

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé en l'état naturel.

2) Le volume

En cas de toitures tuiles, la pente est imposée à 30%.

3) Les clôtures

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites par un enduit frotassé fin ou gratté, dans le cas d'une clôture maçonnée.

Les clôtures seront de préférence transparentes et supports de haies végétales. En cas de clôture mixte, le soubassement maçonné ne pourra excéder 1 mètre.

Les compteurs (et assimilés) doivent être intégrés dans le corps de la clôture et doivent rester accessibles depuis la voie.

Les clôtures sur rue seront de préférence constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage à maille rectangulaire. Elles pourront être doublées de haies vives. Elles devront être réalisées sur un même ton de couleur sur toute la rue.

4) Éléments techniques

Tous éléments techniques de chauffage, de ventilation, de climatisation… seront inclus dans le volume de l'habitation ou, s'ils sont posés en toiture, seront dissimulés par un habillage métallique façon persienne de teinte grise, bois ou blanche.

Il est interdit de placer tout élément de chauffage et de climatisation en façade.

Les paraboles sont obligatoirement placées de manière à être peu visibles depuis la rue.

UZ 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UZ 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture…

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc…) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE UZ 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10 % d'espace libres. 50 % de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- Favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places de stationnement.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et coefficient d'espace en pleine terre (CPT) :

Le Coefficient de Biotope par Surface (CBS) minimal imposé est de 0,4.

Le Coefficient de Pleine Terre (CPT) minimal imposé est de 0,3.

Il convient de se référer au Titre V du règlement pour l'application des CBS et CPT.

ARTICLE UZ 6 – STATIONNEMENT

UZ 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m^2 par véhicule, non inclus les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : deux places par logement

  Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- **Pour les restaurants :** une place pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- **Pour les autres commerces et activités :** une place de stationnement par tranche de 50 m^2 de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

UZ 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raisons :

- d'1 m^2 par logement de type collectif,
- d'1 m^2 pour 50 m^2 de bureaux,

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UZ 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

UZ 7.1 - Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Par principe, une seule ouverture pour véhicules est autorisée par propriété. L'ouverture d'un second accès peut être accordée si ce dernier est situé à au moins 10 mètres de la première ouverture existante (mesurée entre les bordures des accès). Une dérogation à cette règle peut être envisagée en cas d'impossibilité technique ou de besoin spécifique dûment justifiée, sous réserve de l'accord préalable du gestionnaire du domaine public.

Tout nouvel accès ou changement de destination 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.

UZ 7.2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Les voies de dessertes appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir :

- Voies partagées à sens unique : une plate-forme minimale de 6,00 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement) et une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres.
- Voies à double sens : une plate-forme minimale de 9 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement, et éventuellement les cheminements cyclables) et une largeur de chaussée minimale de 5,00 mètres

ARTICLE UZ 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

UZ 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

UZ 8.2 – Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques suffisantes.

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

UZ 8.3 – Eaux pluviales

Il convient de se référer au Titre IV du présent règlement relatif à la desserte par les réseaux.

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines – Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs »* de Nîmes Métropole, joint en annexe n°4 du règlement.

UZ 8.4 – Électricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

UZ 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables…) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits devront être installés.

UZ 8.6 – Déchets et encombrants

Il convient de se référer à l'annexe 5 du règlement qui expose les dispositions relatives aux déchets et encombrants.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone réservée à l'exploitation agricole qu'il faut préserver en raison de la valeur économique et agronomique des sols.

Elle comprend un **secteur A1** correspondant aux terres stratégiques à fort potentiel, situées en dehors du risque inondation du PPRI et irriguées, à préserver en priorité.

La zone A est concernée, en totalité ou pour partie par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB »** *(voir pièce n°3 du PLU)* avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Le risque inondation,** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre, de règles spécifiques édictées :
    - Dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Vistre (voir annexe 5.1.3 du PLU).
    - Au « Titre I - Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.
    - A l'article A.1.1 pour les secteurs concernés par le risque érosion des berges.
- **Le risque feu de forêt,** repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt », issues du Porter à connaissance annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- **Des éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage,** repérés au règlement graphique et listés en annexe n°2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.
- **Des éléments remarquables du patrimoine naturel,** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (correspondant aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et aux zones humides), repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) et listés en annexe n°3 du règlement, qui sont à préserver, maintenir et remettre en état
- **Le périmètre de protection de la station d'épuration,** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet de règles spécifiques édictées à l'article A.1.1.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone A, **les destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition en A et A1 Interdit en Ap
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Autorisé sous condition
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Interdit
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

A 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions et installations sans lien de nécessité avec l'exploitation agricole ou avec des équipements collectifs ou des services publics, dès lors que ceux-ci ne sont pas compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation, ne respectant pas les conditions définies à l'article A 1.2 ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ne respectant pas les conditions définies à l'article A.1.2 ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition) ;
- Les terrains de camping (supérieur à 5 emplacements) et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

Sont par ailleurs interdites :

- Toute construction, installation ou utilisation du sol ne respectant pas les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB »** *(cf pièce n°3 du PLU).*

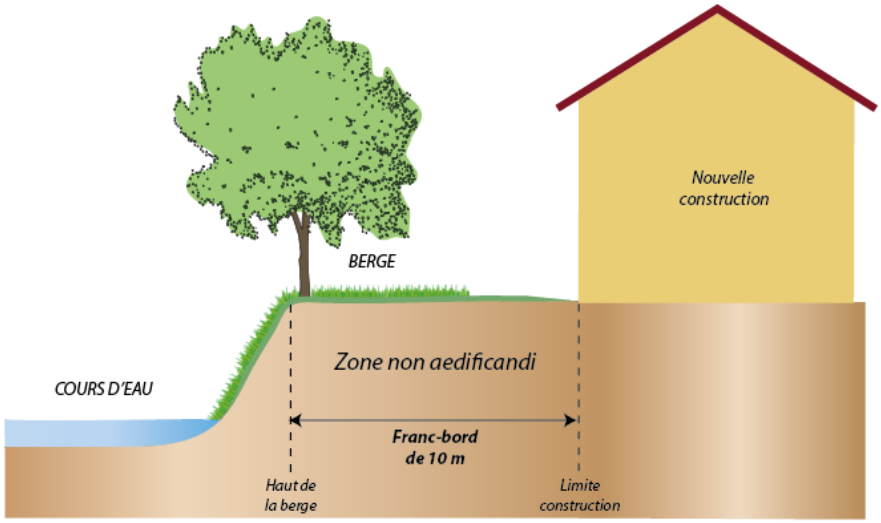
Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I – Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Dans les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : en bordure des cours d'eau repérés au règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ni installation n'est admise.



Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre II du présent règlement est interdite.

Dans le périmètre de protection de la station d'épuration repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les constructions destinées à l'habitation et les bâtiments recevant du public sont interdits.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) du PLU : sont proscrits tous travaux, aménagements, constructions et installations, exceptés ceux prévus dans l'article 2, ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

A 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans l'ensemble de la zone A, peuvent être admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont :
  - Les bâtiments techniques (y compris les installations classées soumises à déclaration) nécessaires aux exploitations agricoles pour entreposer les récoltes, les animaux ou encore le matériel agricole. Ces bâtiments techniques devront être implantés dans un rayon maximal de 50 mètres autour du bâtiment principal existant. Dans le cas où aucun bâtiment n'est existant sur l'enveloppe du projet (terrain nu) il peut être admis la création d'un nouveau bâtiment technique sous réserve notamment que l'activité agricole est reconnue et pérenne.
  - Les constructions nouvelles destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, à condition d'être :
    - Réalisées dans le cadre d'un projet global et construction simultanée ;
    - Accolées ou intégrées dans le corps du bâtiment d'exploitation (sauf disposition contraire du Règlement Sanitaire Départemental) ;
    - Limitées à 100 m² de surface de plancher.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

- 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.
- Les constructions et installations nécessaires aux hébergements touristiques (tels que le camping à la ferme inférieure à 5 emplacements de tentes et les locations de tourisme meublés) sous réserve que cela soit en complément d'une activité agricole et sans qu'elle ne devienne l'activité principale.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif et services publics, dès lors qu'elles ne sont 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. Sont ainsi notamment admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public (transformateur, postes de relèvement, ...), ainsi que les ouvrages liés et nécessaires à l'aménagement des cours d'eau et de leurs berges.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, des réseaux et voies de circulation, 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 les exhaussements relatifs à la renaturation du Canabou.

Les constructions, installations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies (voir pièce n°3 du PLU).

En zone A, à l'exception du secteur A1 :

- Pour les constructions existantes à usages d'habitations : une extension mesurée ou une annexe, dans les conditions suivantes :
  - Une extension mesurée peut être autorisée pour les constructions à usage d'habitation existantes et légalement établies, lorsque la construction initiale dispose d'au moins 50 m² de surface de plancher et à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 20 m² de surface de plancher et de l'emprise au sol existantes, dans la limite d'une surface de plancher et d'une emprise au sol totale de 100 m² (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire.
  - Une annexe aux habitations existantes, à condition d'être implantées dans un rayon maximum de 30 m de l'habitation, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.
- Pour les constructions existantes à usages d'habitations : une piscine jusqu'à 32 m² d'emprise au sol. La piscine doit être située dans un périmètre restreint de la maison principale (distance inférieure ou égale à 20 mètres de tout point de la maison principale)

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article A 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article A 1.2 doivent respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt » du présent règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) du PLU : peuvent être admis les aménagements, travaux ou installations, à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public, tels que les cheminements piétonniers ou cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
Peuvent également être admis les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 3.1 – Emprise au sol

En zone A, à l'exception du secteur A1 :

L'emprise au sol est non règlementée excepté pour les annexes et piscines des habitations existantes, dont l'emprise au sol maximale est fixée à :

- 20 m² pour les annexes aux habitations existantes ;
- 32 m² pour les piscines des habitations existantes.

A 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations est limitée à 12 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout de la couverture, à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 mètres au faîtage.

Pour les constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'activité agricole, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

En zone A, à l'exception du secteur A1 :

Les extensions admises ne peuvent excéder la hauteur de la construction existante.

La hauteur des annexes aux habitations est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

A 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

1) Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD135 et de la RD999 hors agglomération (au sens du Code de la Route) ;
- 15 mètres de l'axe de la RD3 hors agglomération ;
- 4 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques.

Les clôtures doivent être implantées aux distances minimales de 4 mètres de l'axe des chemins.

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

2) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de part et d'autre des fossés et des cours d'eau.

A 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- Que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 3 mètres au faîtage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;
- Que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie, sauf pour les annexes.

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres.

A 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 mètres.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 (art. R 111-21 du C.U.)

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les clôtures seront constituées uniquement de grillage, sans mur-bahut. Elles ne devront en aucun cas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Les clôtures devront être perméables à la petite faune. Elles devront présenter des ouvertures minimales de 10 cm x 10 cm en pieds de clôtures.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau, repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3), les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

A 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine bâti et de paysage repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan 4.2.3) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. La liste de ces éléments figure en annexe n°2 et n°3 du présent règlement écrit.

- **Concernant les éléments de patrimoine bâti :**
  Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- **Concernant les éléments de paysage (haies et alignements d'arbres) :**
  Tout abattage des haies et alignements d'arbres identifiés est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Tout abattage d'un élément paysager (haies, alignements d'arbres) doit être compensé par des plantations d'essences locales adaptées à l'environnement et au climat, de linéaire identique pour les haies et de nombre de sujet identique pour les arbres. Ces plantations doivent être réalisées dans un milieu similaire à la végétation impactée (milieu urbain, naturel ou agricole).
  Les travaux engagés à leur proximité immédiate (travaux de surface tels que aires de stationnement, voirie, trottoirs, et travaux souterrains de canalisations et réseaux) ne doivent pas compromettre leur caractère ou leur entretien.
  L'entretien et le taillage des haies et alignements d'arbres sont autorisés.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Les éléments remarquables du patrimoine naturel, repérés au règlement graphique (plans de zonage) et référencés en annexe n°3 du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme **:**

- **Concernant les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et la ripisyvle du Vistre,**

  Les éléments végétaux constitutifs de l'EBF et de la ripisylve du Vistre (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets…) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

- **Concernant les Zones humides :**

  La destruction des zones humides repérées au règlement graphique est donc interdite.

  Dans ces emprises sont interdits :

  - Toutes nouvelles constructions,
  - Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
  - L'imperméabilisation des sols.

A 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture…

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc…) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE A 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les constructions et installations.

A ce titre, Dans le cadre de toute nouvelle construction ou extension à usage agricole, pastorale ou forestier visible depuis la voie public, il est obligatoire de prévoir des rideaux de plantations d'arbres à hautes tiges d'essences locales.

Ces plantations devront être implantées sur au moins deux façades principales du bâtiment, parmi celles dont la longueur excède 10 mètres, afin d'assurer une véritable fonction d'écran végétal.

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

A 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m^2 par véhicule, non inclus les accès et aires de manœuvre.

A 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 7.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès nouveaux sur l'autoroute A9, la RD135, la RD999 et la RD3 sont interdits.

Tout nouvel accès ou changement de destination 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.

A 7.2 - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Pour rappel, la règlementation en vigueur permet le recours à une adduction d'eau privée à certaines conditions :

- **Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- **Pour les adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire…) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- **Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine :** les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD, 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 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Il est aussi rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage à domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837*01).

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

A 8.2 – Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement. Le cas échéant, en cas d'extension du réseau public d'assainissement au droit des parcelles, le propriétaire sera obligé de se raccorder au réseau public d'assainissement dans un délai maximum de 2 ans après sa mise en services.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

A 8.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

A 8.4 – Électricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

A 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

A 8.6 – Déchets et encombrants

Il convient de se référer à l'annexe 5 du règlement qui expose les dispositions relatives aux déchets et encombrants.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

TITRE VIII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Le secteur Ncpr** correspondant à des jardins d'habitations dans lequel s'appliquent les dispositions relatives au Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse (voir titre III du présent règlement et annexe 5.11 du PLU) ;
- **Le secteur Nf,** qui constitue une interface dédiée à la protection contre le risque incendie de forêt ;
- **Le secteur Np,** correspondant aux espaces de loisirs et de détente du Mas Praden, du Champ de Foire, du Parc Magne et **ses sous-secteurs Np1** correspondant au secteur de la Garrigotte ayant des prescriptions particulières en matière de biodiversité **et Npr** correspondant au secteur de Peyrouse dans lequel s'appliquent les dispositions relatives au Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse *(voir titre III du présent règlement et annexe 5.11 du PLU).*

La zone N est concernée, en totalité ou pour partie par :

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB »** *(voir pièce n°3 du PLU)* avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
- **Le risque inondation,** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet à ce titre, de règles spécifiques édictées :
    - Dans le règlement du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRi) Vistre (voir annexe 5.1.3 du PLU).
    - Au « Titre I - Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.
    - A l'article N.1.1 pour les secteurs concernés par le risque érosion des berges.
- **Le risque feu de forêt,** repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt », issues du Porter à connaissance annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).
- **Des éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage,** repérés au règlement graphique et listés en annexe n°2 du règlement, qui sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.
- **Des éléments remarquables du patrimoine naturel** identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (correspondant aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau, aux zones humides ou aux habitat et espèces à enjeux), repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) et listés en annexe n°3 du règlement, qui sont à préserver, maintenir et remettre en état.
- **Des Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme, identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage n°4.2.1, 4.2.2 et 4.2.3).

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone N, **les destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

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

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

N 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole, ne respectant pas les conditions définies à l'article N1.2 ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

Sont par ailleurs interdites :

- Toute construction, installation ou utilisation du sol ne respectant pas les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB »** *(cf pièce n°3 du PLU).*

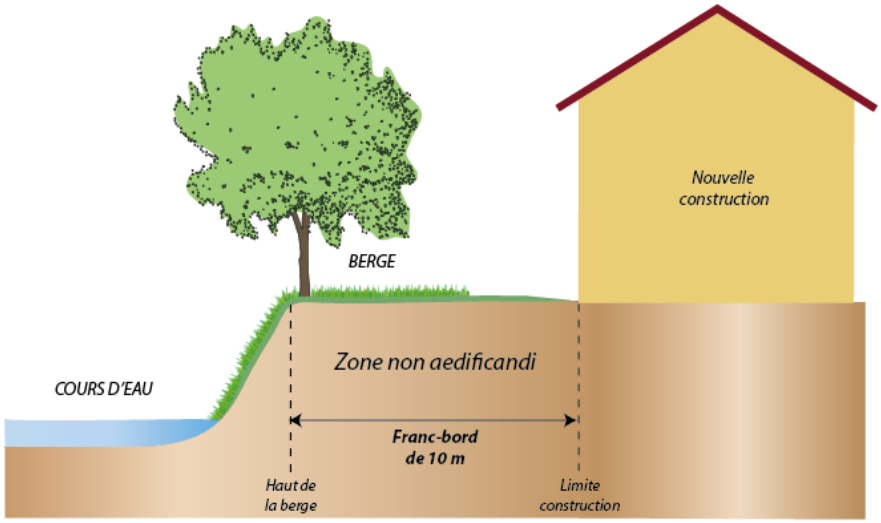
Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe n 5.1.3 du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre I – Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Dans les secteurs concernés par le risque d'érosion des berges, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : en bordure des cours d'eau repérés au règlement graphique, un franc bord inconstructible d'au moins 10 mètres devra être respecté à partir du haut des berges. Au sein de cette zone non aedificandi, aucune construction ni installation n'est admise.



Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre II du présent règlement est interdite.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) du PLU : sont proscrits tous travaux, aménagements, constructions et installations, exceptés ceux prévus dans l'article 2, ainsi que les travaux d'adaptation, de réfection ou d'entretien courant des constructions existantes.

Dans les secteurs Npr et Ncpr concernés par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du Titre III du présent règlement est interdite.

N 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être autorisées en zone N :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Dans la bande de 100 mètres recul de part et d'autre de l'axe de l'autoroute : toutes les dérogations mentionnées à l'article L111-7 du code de l'urbanisme ;
- Les abris pour animaux (dans la limite d'un abri par unité foncière), à condition d'être légers, réversibles et nécessaires à l'activité pastorale relevant de la sous-destination « exploitation agricole », et de respecter le Règlement Sanitaire Départemental. La taille de ces abris devra être proportionnée aux besoins réels de l'exploitation.

Les constructions, installations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématiques « TVB » définies (voir pièce n°3 du PLU).

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Sont également autorisés :

- **Dans le secteur Nf :** l'aménagement d'une interface débroussaillée contre le risque incendie de forêt, comprenant l'aménagement de voies engins normalisées (accessibles aux véhicules du Service Départemental d'Incendie et de Secours SDIS) et l'installation d'hydrants.
- **Dans le secteur Np et le sous-secteur Npr** : Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à caractère de détente et de loisirs de plein air, y compris les aires de stationnement qui y sont liées.
- **Dans le sous-secteur Np1 :** Les aménagements légers, les voiries, les cheminements piétonniers et cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

Rappel : Dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol mentionnées à l'article N 1.2 doit respecter les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol mentionnées à l'article N 1.2 doivent respecter les dispositions du Titre I du présent règlement.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt » du présent règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3) du PLU : peuvent être admis les aménagements, travaux ou installations, à conditions qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol, ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public, tels que les cheminements piétonniers ou cyclables, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune, ainsi que les équipements démontables, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.
Peuvent également être admis les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris leurs réfections et extensions, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les Espaces Boisés Classés (EBC) repérés aux documents graphiques du règlement (plans de zonage) sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Le classement en EBC interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En application de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Dans les secteurs Ncpr et Npr concernés par le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) du champ captant de Peyrouse : les règles à appliquer figurent dans le Titre III du présent règlement.

ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

N 3.2 – Hauteur des constructions

Non règlementé

N 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de l'axe de l'autoroute A9 ;
- 35 mètres de l'axe de la RD6086 et de la RD135 hors agglomération (au sens du Code de la Route) ;
- 20 mètres de l'axe de la RD6086 et de la RD135 en agglomération (au sens du Code de la Route) ;
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale et emprises publiques et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe.

Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de :

- 4 mètres de l'axe d'un chemin communal ou d'une prise de défense contre l'incendie
- 3,5 mètres de l'axe d'un chemin rural.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

N 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé, excepté dans le secteur Ncpr où les extensions des constructions existantes doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres.

L'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- Que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 3 mètres au faîtage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;
- Que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie, sauf pour les annexes.

N 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les extensions autorisées des constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant.

Sauf dérogations prévues par l'article L372-1 du code de l'environnement, la hauteur des nouvelles clôtures ne devra pas excéder 1,20 m, qu'elles soient édifiées sur rue ou en limite séparative. Elles seront posées à 30 centimètres au-dessus du sol. Elles seront constituées de matériaux naturels, comme le bois. Elles ne peuvent ni être vulnérante, ni constituer des pièges pour la faune.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau, repérés au règlement graphique (plan de zonage 4.2.3), les clôtures seront uniquement constituées d'un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

N 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine bâti et de paysage repérés au règlement graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir plan 4.2.3) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. La liste de ces éléments figure en annexe n°2 du présent règlement écrit.

- **Concernant les éléments de patrimoine bâti :**
  Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions.

- **Concernant les éléments de paysage (haies et alignements d'arbres) :**
  Tout abattage des haies et alignements d'arbres identifiés est interdit, sauf état phytosanitaire qui le justifierait. Tout abattage d'un élément paysager (haies, alignements d'arbres) doit être compensé par des plantations d'essences locales adaptées à l'environnement et au climat, de linéaire identique pour les haies et de nombre de sujet identique pour les arbres. Ces plantations doivent être réalisées dans un milieu similaire à la végétation impactée (milieu urbain, naturel ou agricole).
  Les travaux engagés à leur proximité immédiate (travaux de surface tels que aires de stationnement, voirie, trottoirs, et travaux souterrains de canalisations et réseaux) ne doivent pas compromettre leur caractère ou leur entretien.
  L'entretien et le taillage des haies et alignements d'arbres sont autorisés.

Les éléments remarquables du patrimoine naturel, repérés au règlement graphique (plans de zonage) et référencés en annexe n°3 du règlement au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre écologique, au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme **:**

- **Concernant les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et la ripisyvle du Vistre,**

  Les éléments végétaux constitutifs de l'EBF et de la ripisylve du Vistre (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets…) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

- **Concernant les Zones humides :**

  La destruction des zones humides repérées au règlement graphique est donc interdite.

  Dans ces emprises sont interdits :

  - Toutes nouvelles constructions,
  - Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
  - L'imperméabilisation des sols.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

- **Concernant les habitats et espèces à enjeux à protéger :**

  Un diagnostic écologique a permis d'identifier les habitats et espèces protégées dans la zone Nf et Np1. Les éléments identifiés au règlement graphique correspondent soit à des espèces de flore protégée, soit à des habitats d'espèce de faune protégée et doivent être strictement préservés. La coupe des arbres identifiés est interdite et dans les emprises des habitats d'espèces protégées sont interdits :

  - Toutes nouvelles constructions,
  - Tout aménagement même léger,
  - Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
  - L'imperméabilisation des sols.

N 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

Il conviendra donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture…

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc…) doivent être insérés à l'architecture des constructions. Ils doivent être intégrés à leur toiture ou en légère surimposition.

ARTICLE N 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Le classement en espace boisé classé 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.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

N 6.1 – 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 12,5 m^2 par véhicule, non inclus les accès et aires de manœuvre.

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows, mobil homes et celui des poids lourds, est interdit dans la zone.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

N 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N. 7.1 - Accès

Les accès nouveaux sur l'autoroute A9, la RD6086 et la RD135 sont interdits.

Tout nouvel accès ou changement de destination 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.

N. 7.2 - Voirie

Non réglementé.

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N. 8.1 – Eau potable

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Pour rappel, la règlementation en vigueur permet le recours à une adduction d'eau privée à certaines conditions :

- **Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- **Pour les adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire…) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- **Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine :** les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD, 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 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Il est aussi rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage à domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837*01).

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

N. 8.2 – Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement excepté dans le **secteur Np du Parc Magne** où toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Le cas échéant, en cas d'extension du réseau public d'assainissement au droit des parcelles, le propriétaire sera obligé de se raccorder au réseau public d'assainissement dans un délai maximum de 2 ans après sa mise en services.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

N. 8.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

N. 8.4 – Électricité et télécommunications

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

N 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

N 8.6 – Déchets et encombrants

Il convient de se référer à l'annexe 5 du règlement qui expose les dispositions relatives aux déchets et encombrants.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N_{PV}

CARACTERE DE LA ZONE

La zone Npv est une zone naturelle destinée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque réversible au sol et son exploitation.

La zone Npv est concernée, en totalité ou pour partie par :

- **Le risque feu de forêt,** repéré au règlement graphique (plan de zonage 4.2.4) et qui fait l'objet à ce titre, de dispositions constructives spécifiques édictées en Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt », issues du Porter à connaissance annexé au PLU (voir annexe 5.3.1).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N_{PV} 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

N_{PV} 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les constructions, installations ou utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées au commerce et activités de service,
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaires et tertiaire (industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les carrières.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

NPV 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sous conditions d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou d'être liés à l'entretien et à l'évolution des routes départementales ou communales.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc…).
- Les installation et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans les secteurs concernés par le risque feu de forêt repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer figurent dans le « Titre II : Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt » du présent règlement.

ARTICLE NPV 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non règlementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE NPV 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

NPV 3.1 – Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des constructions (autres que les panneaux photovoltaïques) est fixée à 150 m² au total.

NPV 3.2 – Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

NPV 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions techniques (telles que poste de livraison, poste de transformation, local de stockage) peuvent être implantées en limite des voies ou en retrait de celles-ci suivant une distance non règlementée.

NPV 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

NPV 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE NPV 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

NPV 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Les constructions autorisées doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les extensions autorisées des constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant.

NPV 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

NPV4.3 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé.

ARTICLE NPV 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès. Non règlementé.

ARTICLE NPV 6 – STATIONNEMENT

NPV 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

Non règlementé.

NPV 6.2 – Stationnement des vélos

Non règlementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE NPV 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

NPV 7.1 - Accès

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant est 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.

NPV 7.2 - Voirie

Non règlementé.

ARTICLE NPV 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

NPV 8.1 – Eau potable

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie.

NPV 8.2 – Eaux usées

Non réglementé.

NPV 8.3 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

NPV 8.4 – Électricité et télécommunications

Non règlementé.

NPV 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

NPV 8.6 – Déchets et encombrants

Non règlementé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

LEXIQUE DU REGLEMENT

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Accès direct :
L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie ouverte à la circulation publique.

Alignement :
L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 3.3 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe :
Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à 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 d'en 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.
(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule…). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Artisanat :
Voir « Destinations ».

Baie :
Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bail Réel Solidaire (BRS) :
Le Bail Réel Solidaire (BRS) est un bail de longue durée permettant à des organismes fonciers solidaires (OFS) de distinguer le foncier (dont ils restent propriétaires) du bâti, et ainsi de céder des droits réels sur le bâti à des familles modestes, qui occuperont le logement à titre de résidence principale.
Le BRS est défini par l'article L.255-1 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Bâtiment :
Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping, Caravane :
Le camping et le caravaning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-41 et R.111-42 du code de l'urbanisme.
Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.
Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière :
Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

Chaussée :
Partie d'une rue ou d'une route aménagée pour la circulation automobile.

Clôtures :
Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture.

Coefficient de Biotope par Surface (CBS) :
Voir Titre V du règlement.

Contigu :
Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

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 et 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.

Destinations et sous-destinations : La liste par destination (et sous-destinations) ci-après est fournie à titre indicatif.
Voir législation en vigueur définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

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 »), notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- *Hébergement*: constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

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, les 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, ainsi que les 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 emportés avec accueil d'une clientèle.
- *Commerce de gros* : constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- *Activités de services où s'effectue 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 et accessoirement la présentation de biens.
- *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
- *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.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- *Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés :* constructions destinées à assurer une mission de service public (une partie substantielle de la construction étant dédiée à l'accueil du public), 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 publiques et assimilés :* constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, 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.
- *Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale :* équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif 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.
- *Équipements sportifs :* équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
- *Lieux de culte :* constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- *Autres équipements recevant du public* : équipements 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 équipement d'intérêt collectif et services publics », recouvre notamment des salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

- *Industrie :* Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les 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 (construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- *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'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et de 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.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Emplacements réservés (ER) :

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article R.433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquérir.

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.

Emprise publique :

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

Équipements et aménagements pastoraux

Équipements légers, réversibles et nécessaires à l'activité pastorale relevant de la sous-destination « exploitation agricole », mis en place pour faciliter l'exploitation des pâturages : clôtures, desserte en pleine terre, parc de contention et de tri, passage canadien, point d'eau, cabane pastorale, abris de type serre-tunnel...

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation du PLU.

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 façade existante.

Façade :

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

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 avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Industrie

Voir « destinations ».

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

Niveau :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 3.2 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier…

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc.

Opération d'aménagement d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs constructions avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les lotissements soumis à permis d'aménager,
- Les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Espace libre :

Superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions. Les sous-sols totalement enterrés ou dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 0,60 mètre le niveau du sol naturel constituent des espaces libres. Les surfaces de pleine terre sont incluses dans les surfaces d'espaces libres.

Pleine terre :

Espace libre ayant des propriétés perméables (permettant la libre infiltration des eaux pluviales) et pouvant être aménagé en espace vert ou espace naturel (potager, pelouse, plantations,…).

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Piscines :
Les règles de prospect énoncées dans les articles 3.3 et 3.4 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,…).

PPRI :
Plan de Prévention des Risques Inondation (annexé au PLU).

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière" :
Îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Règlement graphique :
Les mentions faites au règlement graphique correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme (cf pièce 4.2 du PLU).

Restauration :
Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Recul :
La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au bâtiment à édifier.

Retrait :
On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale de tout point du bâtiment à édifier jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Réhabilitation :
Travaux de confortation, de mise aux normes d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur :
C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services :
Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Surface éco-aménagée :
Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope par surface (CBS).

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Surface de plancher[2] :

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Terrain naturel :

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse :

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Voie :

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit être ouverte à la circulation publique. Les voies recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin…).

[2] La Surface de Plancher se substitue depuis le 1er mars 2012 aux notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Voie ou emprise publique :

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.

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

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ANNEXE N°1 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Liste des emplacements réservés (ER) reportés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLU :

N°	Affectation	Bénéficiaire	Superficie (m²)
1	Chemin le long du Canabou	Commune	1236
2	Elargissement de la rue du Canabou	Commune	112
3	Aménagement d'un parc urbain - Peyrouse	Commune	14 580
4	Extension du terrain station de pompage	Nîmes Métropole	792
5	Bassin de rétention des eaux pluviales	Commune	20 839
6	Création d'une liaison douce entre le centre du village et les équipements ainsi que la création de stationnements	Commune	1640
7	Elargissement de voie - Chemin de Rodilhan	Commune	507
8	Extension de la station d'épuration	Nîmes Métropole	11 129
9	Aménagement d'un nouveau cimetière	Commune	16 926

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ANNEXE N°2 - ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET DE PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Le PLU référence plusieurs éléments de patrimoine bâti et paysager, en vue de garantir leur préservation. Ils sont repérés aux plans de zonage (plans n°4.2.1 et 4.2.2).

Sont ainsi distingués :

- Les éléments de patrimoine bâti
    - patrimoine historique
    - patrimoine religieux
    - patrimoine industriel
    - patrimoine agricole vernaculaire
    - patrimoine urbain
    - petit patrimoine

- Les éléments de paysage
    - Les éléments remarquables du patrimoine paysager
    - Les espaces de respiration
    - Les haies et alignements d'arbres
    - Les arbres

Le Plan Local d'Urbanisme peut, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration* ».

1) Les éléments de patrimoine bâti

Les éléments de bâti remarquables sont identifiés sur le plan de zonage par un pastillage spécifique (étoile rouge). Ces éléments sont sélectionnés pour leur intérêt architectural, historique ou culturel et doivent faire l'objet d'une attention particulière.

Toute modification, extension, changement de destination ou démolition de ces bâtiments est soumis à autorisation préalable, après avis simple de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF). Les constructions nouvelles à proximité immédiate de ces éléments ne devront pas obstruer la vue sur ceux-ci ni porter atteinte à leur qualité architecturale.

Ainsi, les travaux doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme auprès de la commune et respecter les prescriptions suivantes :

- **Modification ou extension** : Toute intervention (ravalement, percement, surélévation, extension) doit faire l'objet d'une déclaration préalable ou d'un permis de construire, selon l'ampleur des travaux. Les projets doivent respecter :
    - Les volumes et gabarits existants.
    - Les matériaux traditionnels (pierre, tuile, bois, enduits à la chaux, etc.).
    - Les couleurs et les modénatures d'origine.
    - L'intégration paysagère et la cohérence avec le bâti environnant

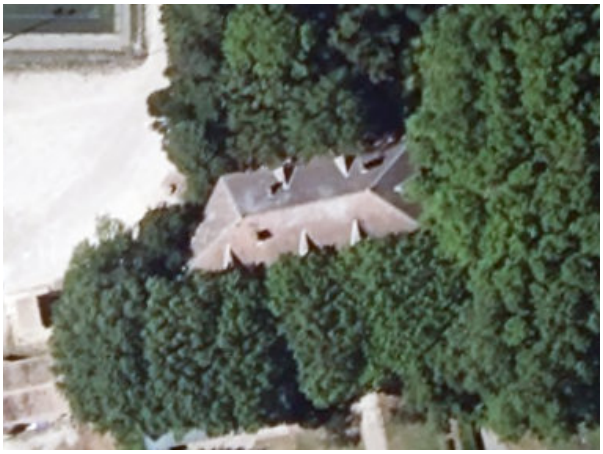
Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

- **Façades et toitures** :
  - Conservation des menuiseries, balcons, garde-corps et éléments décoratifs selon leurs états
  - Interdiction des matériaux modernes (PVC) pour les éléments visibles depuis l'espace public.
  - Obligation de restaurer à l'identique les éléments dégradés (ex : réfection des enduits à la chaux, remplacement des tuiles cassées par des tuiles de même type et teinte).
- **Cours, murs et clôtures** :
  - Maintien des murs en pierre sèche ou maçonnés, des grilles en fer forgé et des portails anciens.
  - Interdiction de remplacer les clôtures traditionnelles par des clôtures modernes (ex : panneaux en béton ou grillages standard).

- **Changement de destination** : Soumis à autorisation. Le projet doit garantir la pérennité du bâtiment dans le respect de son identité historique).
- **Démolition** : soumise à autorisation motivée, avec obligation de justifier l'impossibilité de réhabilitation. En cas de démolition autorisée, un relevé photographique et architectural doit être transmis à la commune.

Patrimoine historique

Numéro	Désignation	Références cadastrales
1	**Château Praden**	BN0035
Ancien bâtiment central d'un vaste domaine viticole de 22 hectares, le château accueille aujourd'hui le centre de loisirs de la commune qui en est devenu propriétaire en juillet 1985. A partir des années 1990, autour de lui, les terrains accueillant auparavant les vignes ont été progressivement aménagés pour offrir de nouveaux espaces publics : terrains de football, parc éco-urbain et zones de détente. Le site comprend également une annexe, une serre en dur, qui sert désormais de lieu polyvalent pour divers événements et activités.		
		

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
2	**Château de Chanaleilles**	AH 298

Selon les auteurs, sur l'emplacement de la mairie actuelle fut créée probablement à l'époque gallo-romaine la « *villa Margarita*« , appartenant à Marcus Aurelius Fulvius, pro-préteur de Nemausus, ancien consul de Rome et grand-père d'Antonin le Pieux, empereur romain de 138 à 161 de notre ère.
Le château fut construit par la suite au même endroit par le Comte d'Arles et de Provence Bertand II, le plus ancien seigneur connu de Marguerittes, mort en 1098. Détruit durant les guerres de religion, il fut reconstruit au XVII° sècle contre la tour, vestige de la féodalité. Cette tour servait de prison seigneuriale. Il y a un siècle environ, existait encore une colonne à laquelle on enchainait les prisonniers.
Le château est passé de mains en mains jusqu'à la Révolution Française. Le dernier seigneur Jean Antoine Teissier, né le 30 juillet 1744 à Nîmes, baron de Marguerittes, était député du Gard et maire de la ville de Nîmes jusqu'en 1793 malgré la tourmente révolutionnaire. Arrêté sous la terreur le 18 mai 1794, après un rapide interrogatoire, il comparait devant le Tribunal Révolutionnaire, il est condamné à mort et exécuté à Paris le jour même soit le 20 mai 1794. Après la mort, le château fut dévasté et pillé par les habitants de Marguerittes.
Le château fut pillé le 19 avril 1792 ainsi que toutes les propriétés (Roquecourbe et mas Thozel devenu par la suite mas du Sacré-Coeur.
Après la Révolution, le château et son domaine devinrent la propriété de Monsieur le Marquis de Chanaleilles qui le fit restaurer.

En 1864, Monsieur le comte Gustave de Chanaleilles, fils du marquis et son épouse la Comtesse de Las Cases, donnèrent par testament à la commune de Marguerittes le château pour en faire un hôpital ou un hospice pour les pauvres.
En effet, le 10 avril 1864, le maire , Cyprien Picard lit au conseil municipal le testament olographe de monsieur de monsieur le comte Gustave Adolphe de Chanaleilles en date de 20 septembre 1854 : « *Je donne, mourant sans enfants à la commune de Marguerittes pour en faire un hôpital qui portera mon nom, hôpital de Chanaleilles, afin de donner asile aux malades des deux sexes de la commune qui ne peuvent pas se soigner chez eux. Les terres situées dans la dite commune seront vendues, et l'argent provenant de la vente sera placé, afin que l'intérêt de la dite somme soit employé pour alimenter l'hôpital. Je prie monsieur le Préfet du département de vouloir bien surveiller à l'oragnisation de cet hôpital* ».
Le conseil municipal décida d'accepter ce legs et de créer cet hôpital. Il devint ainsi l'hôpital de Chanaleilles et fut confié aux soeurs de la Présentation. Ce qui explique la plaque commératives au dessus des armoiries de la famille de Chanaleilles sur la façade du château sur laquelle on lit des lettres gravées sur une plaque de marbre. Remarquons également les armoiries figurant des lévriers superposés au nombre de trois comme pour les marguerites du blason de la cité.
Ce château servi ensuite d'hôpital durant la guerre de 1914/1918. Puis, il devint école de filles jusqu'en 1976, puis centre culturel en 1982 et enfin mairie depuis 1990.





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
3	**Ancien donjon de Marguerittes**	AH882

Tour "Bonne" aujourd'hui désignée « le pigeonnier » pouvant initialement correspondre à une tour médiévale avec une *aula* (à confirmer par une étude archéologique du bâti). Située dans la Grand Rue, cet édifice faisait partie « de la maison du juge criminel » selon les recherches de M. Raymond Martin.





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Patrimoine religieux

Numéro	Désignation	Références cadastrales
4	**Eglise Saint-Joseph**	AH 123

Période(s) Principale : 3e quart 19e siècle, daté par travaux historiques
Dates 1876, daté par travaux historiques
Architecte :Révoil Henri Antoine

L'église Saint-Pierre de Marguerittes est située au sud de la commune sur la parcelle 123 du cadastre actuel. Ses dimensions sont assez imposantes : 51 mètres de long, 20 mètres de large et 25 mètres de haut avec comme point de référence le clocher.
De courts escaliers mènent au portail d'entrée inscrit dans une travée corinthienne et surmonté d'un bas-relief à rinceaux végétaux. Des colonnes plus élancées encadrent ce portail et supportent un fronton triangulaire couronné d'une croix pattée. Les contreforts et les lésènes réunies à leurs sommets par des frises d'arceaux rythment les élévations extérieures.

L'église de plan allongé se compose d'un vaisseau central, de bas-côtés se terminant au nord et au sud par des chapelles et d'un chevet semi-circulaire à cinq pans coupés. Dans le massif un escalier en vis avec jour permet d'accéder à la tribune et au clocher octogonal. La sacristie, située derrière le chœur, vient achever l'aspect rectangulaire de la parcelle.

Les bas-côtés sont séparés de la nef par des arcades en plein-cintre reposant sur une alternance de piliers composés et de colonnes isolées de l'ordre corinthien. La nef s'organise en quatre travées voûtées en croisées d'ogives et les bas-côtés en dix travées. L'importance accordée aux décors par Révoil est visible dans la particularité de chaque clé de voûte des bas-côtés. Le chœur est recouvert d'une voûte sexpartite aux motifs étoilés sur fond bleu retombant sur des culots moulurés. La permanence d'une frise sur l'intrados de l'arc ouvrant sur la chapelle sud-ouest laisse supposer la présence de peintures murales à l'origine. Les élévations intérieures sont percées de huit baies jumelées dans la nef et trois lancettes en plein-cintre inscrites entre des colonnettes dans le chœur.
Le calcaire, utilisé pour le gros œuvre, est majoritairement recouvert d'enduit : en pierre de taille pour la façade, les organes de stabilité et l'encadrement des baies et en moellon pour les flancs. Les couvertures à long pans sont en tuiles creuses pour le corps central et en dalles de pierre pour le clocher.

Construite dans un style néo-roman, cher à Révoil, cette église témoigne de ses inspirations médiévales et d'une forme de rationalisme. On peut la rapprocher d'autres édifices qu'il a réalisé dans le Gard à l'image de celle de Manduel ou de Générac, constituant un répertoire sériel d'église paroissiale.

Source : Inventaire général des patrimoines de la Région Occitanie





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Patrimoine industriel

Numéro	Désignation	Références cadastrales
5	**Gare de chemin de fer**	AI 543

L'ancienne gare de chemin de fer de Marguerittes est un héritage précieux de l'architecture ferroviaire des XIXe et début XXe siècles. Son style sobre, néoclassique, est inspiré par l'urbanisme haussmannien, se reconnaissant à sa façade symétrique, ses fenêtres à persiennes et son toit en tuiles mécanique. Ce bâtiment symbolise aussi la révolution industrielle et le désenclavement des territoires ruraux.

Au-delà de leur rôle fonctionnel, ces anciennes gares de province étaient des lieux de vie, des carrefours sociaux où se croisaient voyageurs, marchands et employés des chemins de fer. Aujourd'hui, elles représentent un patrimoine à préserver, témoin d'une époque où le train transformait les paysages et les modes de vie. Leur conservation permet de maintenir vivante la mémoire d'un passé industriel et humain, tout en valorisant un savoir-faire architectural modeste mais emblématique. La garde de Marguerittes n'y fait pas exception et participe ainsi à l'identité de la ville.





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
6	**Cave vinicole**	AI 0553

Période(s) principale : 2e quart 20e siècle
Secondaire : 2e quart 20e siècle
Architecte : Floutier Joseph architecte (incertitude), attribution par analyse stylistique
La cave est construite suite à la création de la coopérative en 1929 par Joseph Floutier (?). En 1970, elle compte 275 membres pour 62 000 hl de cuves. La halle de réception d'origine et les quais ont été aménagés en caveau de vente. La cave est en activité en 2009 après absorption de la cave coopérative de Rodilhan.

Source : Inventaire général des patrimoines de la Région Occitanie







Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Patrimoine agricole vernaculaire

Les mas, en tant que témoins du patrimoine architectural et agricole local, sont identifiés comme éléments d'intérêt patrimonial remarquable et bénéficient à ce titre d'une protection spécifique dans le présent règlement.

Numéro	Désignation	Références cadastrales
7	Mas du Sacré cœur	AP53





Numéro	Désignation	Références cadastrales
8	Mas de Gosp	AM 257





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
9	Mas de Brignon	AN 9





Numéro	Désignation	Références cadastrales
10	Mas Magneul	AS 153





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
11	Mas du Grès	AR 204





Numéro	Désignation	Références cadastrales
12	Mas de Beaulieu	AT 287





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
13	Mas de Laune	AS 17





Numéro	Désignation	Références cadastrales
14	Mas de Tassy	AW 190





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Patrimoine urbain

Numéro	Désignation	Références cadastrales
15	**Maison de Maître**	AH 857





Numéro	Désignation	Références cadastrales
16	**Maison de Maître**	AH 888





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
17	**Maison de Maître**	AH 525





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Petit patrimoine

Numéro	Désignation	Références cadastrales
18	**Lavoir**	AY 42

Après Couloures et Camau, un lavoir fut construit au milieu de l'avenue de la république appelé « Lavoir sous les platanes ». Pour des raisons d'hygiène et de salubrité publique, ce lavoir fut démoli 20 ans plus tard et M Magne, maire de la commune (1892-1925) en fit édifier un nouveau ci même en 1900. Il était à l'origine à l'extérieur du village et était alimenté par les eaux d'un puit creusé à cette intention. Les eaux étaient tirées pars 2 pompes éoliennes qui alimentaient un réservoir de 200m3. L'eau se dirigeait non seulement vers le lavoir mais aussi vers une partie des fontaines du village. Il fut utilisé jusque dans les années 1970 et entièrement restauré en 1995. Cette nappe continue d'alimenter les Marguerittois, mais le puits a été déplacé en 1975 sur le site de Peyrouse. Les activités sur le territoire de Marguerittes impactent donc directement la quantité et la qualité de la ressource disponible pour l'eau potable. Il est primordial de la protéger.

Sur le côté du lavoir, on construisit un abattoir, puis les arènes. 7 petites fenêtres indiquent les douches communales.





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
19	**La source de l'Agarne et son bassin**	BN 44

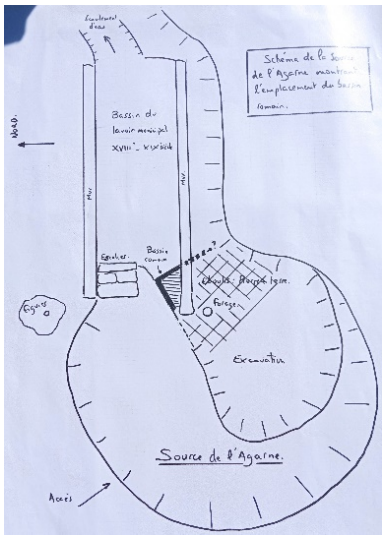
La végétation a envahi cette source, la plus ancienne de la commune (mentionnée depuis 1641). D'importants travaux de débroussaillage et de remise en état ont été entrepris par les services techniques et le CHAM qui remettent en état le muret et le forage de la source. Les enfants du centre aéré ont participé à sa rénovation.

L'Agarne était un village situé à proximité de Marguerittes, dont les vestiges ont été découverts lors de la construction de l'autoroute. La source de ce village, mentionnée depuis 1641, est indiquée dans le cadastre Napoléonien. Le village fut détruit en 1529 et les habitants se réfugièrent à Marguerittes

En 1994, cette source était entièrement recouverte de terres, de pierres et de ronces et risquait de disparaitre pendant les travaux de terrassement de la zone artisanale. En 1995, le CHAM (Club Histoire et Archéologie de Marguerittes), avec la participation de l'entreprise Volpilière et des employés municipaux, ont nettoyé et débroussaillé, ce qui a permis de faire renaître la source mais aussi de découvrir un bassin-lavoir dallé datant du XVIIIème ou XIXème siècle, et 2 murs en angle droit d'une villa ou bassin romain. Un enclos a été construit afin d'isoler les vestiges du club équestre et, 27 ans plus tard, la végétation ayant repris ses droits, de nouveaux travaux sont menés pour mettre en valeur ce patrimoine.

L'eau de cette source rejoint par un fossé la fontaine de Camau qui est située plus bas. Par la suite, le ruisseau du Bartadet prend naissance.







Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
20	**La Fontaine de Camau et son lavoir**	BN 42

La fontaine de Camau existait probablement à l'époque préhistorique sous forme de vasque, comme d'autres points d'eau rencontrés dans la plaine.

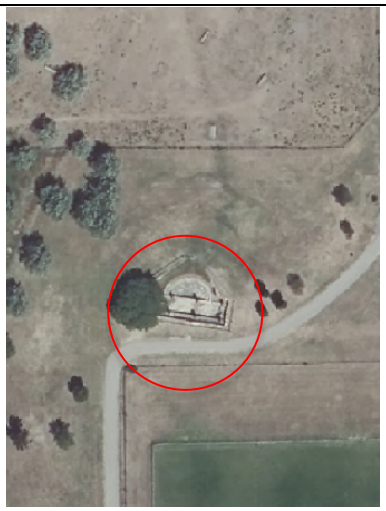
D'après des documents datant de 1644, c'est à partir du Moyen Âge qu'elle fut aménagée en fontaine.

Au 17e siècle, on la transforma en lavoir avant d'être abandonné pour cause d'insécurité, les lessiveuses préférant se réfugier dans le village de Marguerittes fortifié à l'époque.

En 1834, un lavoir municipal fut construit sur cet emplacement (on peut lire une inscription Marguerittes 1834 gravée sur l'une des margelles).

En 1849, il fut complété par une toiture supportée par 8 piliers pour plus de confort. Ce lavoir est resté en service jusqu'en 1878 date à laquelle on inaugurera un autre lavoir public plus proche du village de Marguerittes.

Cette fontaine-lavoir était devenue invisible, elle a été débroussaillée et restaurée en 1997. Des travaux de remise en état sont à programmer car les pierres au sol se descellent.





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
21	**La Noria de Moulès**	AW 86

On peut facilement imaginer ici le travail des chevaux qui permettaient, en tournant autour de la Noria, de faire remonter des godets d'eau qui se déversaient dans le lavoir situé derrière la source. Ce lavoir, grâce à des systèmes de petits canaux, permettait à son tour d'arroser les champs.

Plus tard, pour remplacer les chevaux, une pompe électrique a été installée dans le maset.





Numéro	Désignation	Références cadastrales
22	**La fontaine de Couloures**	Entre AT 46, AT 37, AT 43

La fontaine de Couloures serait une ancienne source gauloise romaine et probablement préhistorique.

Au cours du Moyen Âge la source fut transformée en fontaine pour subvenir au besoin de nombreux habitants, notamment ceux du hameau de couloures. Ce n'est qu'au 19e siècle qu'elle est utilisée comme lavoir avant de tomber dans l'oubli et en ruine.

L'eau sort dans les bassins par émergence de la nappe.





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
23	**Noria du Mas d'Aschot**	BH 134
Patrimoine hydraulique		

2) Les éléments de paysage et arbres remarquables

La protection des éléments paysagers et des arbres remarquables vise à :

- Préserver la qualité des paysages et la biodiversité.
- Maintenir les corridors écologiques et les continuités paysagères.
- Valoriser le patrimoine naturel et culturel local.
- Lutter contre l'érosion de la biodiversité et l'artificialisation des sols. Ces mesures s'inscrivent dans une démarche de développement durable et de lutte contre le changement climatique.

Ces éléments paysagers remarquables (arbres isolés, alignements, haies, bosquets, etc.) sont identifiés sur le plan du patrimoine naturel par un pastillage spécifique (rond vert) et répertoriés ci-après. Ces éléments sont classés en application de l'article L. 151-23 du Code de l'urbanisme, qui permet de protéger les arbres, haies et alignements pour leur intérêt paysager, écologique ou historique. Toute suppression, modification ou déplacement de ces éléments est interdit, sauf dérogation motivée par un projet d'intérêt général, un danger avéré pour la sécurité publique ou à la production d'une étude paysagère garantissant l'intégration paysagère du projet. Les travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable auprès de la commune et respecter les prescriptions suivantes :

- Maintien de la continuité visuelle et écologique.
- Utilisation de techniques de taille et d'entretien respectueuses de la biodiversité et des bonnes pratiques de gestion. Les travaux doivent être réalisés par des professionnels qualifiés.
- Remplacement si possible à l'identique en cas de disparition accidentelle
- Aucune construction ne peut empiéter sur le périmètre du houppier (projection au sol à la verticale) d'un arbre identifié remarquable (les ensembles végétaux seront étudiés au cas par cas).
- Les travaux doivent garantir la conservation de l'arbre et ne pas compromettre sa santé ou son aspect paysager.
- Les propriétaires sont tenus d'assurer l'entretien régulier de ces éléments.

En cas de danger avéré (chute, maladie), une dérogation d'abattage peut être accordée après expertise.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Références cadastrales
24	**Site de la Combe des Bourguignons**	BE 130, 141, 147, 148, 152, 215-218, BD 570

Sentier de randonnées ponctué de plusieurs éléments de patrimoine bâti et paysagers (capitelles abri à outils, abri source, abri de l'âne, terrasses, mazet, conservatoire de l'olivier, béal sec…).





Numéro	Désignation	Situation
25	**Olivier du parc Magne**	AY 622

Cet olivier, dont l'âge est estimé entre 350 et 400 ans, fait partie de la famille des « Oléaceae ». Suite à un don du propriétaire à la commune, il a été déplacé, le 19 janvier 2023, jusqu'à cet emplacement depuis son implantation d'origine, une parcelle privée située face aux arènes.





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
26	Platane de la rue du Ventoux	*Voir règlement graphique*





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
27	Cèdre de la mairie	AH 298





Numéro	Désignation	Situation
28	Platanes de la cour de l'ESCAL	AH 637





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
29	Arbres sur parcelle privée	AH 507





Numéro	Désignation	Situation
30	Arbres sur parcelle privée	CA 481





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
31	Arbres sur parcelle privée	AH 451 et AH 452





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
32	Pins de l'ancien cimetière	AI 152









Numéro	Désignation	Situation
33	Arbres de la Plaine des Heuls	CA 198, CA 201, CA 396, CA 491





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
34	**Arbres sur la place Alphonse Martin**	AH 52 et AY 393





Numéro	Désignation	Situation
35	**Pins du parking de l'école Peyrouse**	AH 800





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
36	Arbres rue de Peyrouse	BP 59





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
37	Alignement d'arbres le long du Canabou	CA 46







Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
38	Alignements de platane face à la gare	*Voir règlement graphique*





Numéro	Désignation	Situation
39	Alignements de platane du Mas Praden	BN 36





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Numéro	Désignation	Situation
40	Alignements de platane du parc Magne	AY 622





Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ANNEXE N°3 - ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE NATUREL A PROTEGER POUR DES MOTIFS D'ORDRE ECOLOGIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Le Plan Local d'Urbanisme peut, conformément aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme « *identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. (…)* »

Le PLU référence plusieurs éléments remarquables du patrimoine naturel, à protéger pour des motifs d'ordre écologique :

- Les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) des cours d'eau et la ripisylve du Vistre (zones UB, UD, A, Np et Np1)
- Les zones humides (deux zones humides en zones Np et A)
- Les habitats et espèces à enjeux à protéger (zones Np1 et Nf)

Ces éléments sont repérés au règlement graphique (voir plan de zonage 4.2.3. « Plan des dispositions environnementales et paysagères »).

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue » précise les mesures applicables sur ces secteurs.

1) Les Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau (EBF)

Les éléments végétaux constitutifs de l'EBF (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets…) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichement, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

2) Les Zones Humides

Deux zones humides sont concernées, une en zone Np (Mas Praden) et une en zone agricole A.

Ces milieux humides jouent de nombreux rôles favorables pour l'homme et les écosystèmes. Ainsi, ils ne sont pas seulement des milieux où la biodiversité est très riche mais participent également à la régulation des crues et à l'épuration des eaux. La destruction des zones humides repérées au règlement graphique est donc interdite.

Dans ces emprises sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
- L'imperméabilisation des sols.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

3) Les habitats et espèces à enjeux à protéger

Un diagnostic écologique a permis d'identifier les habitats et espèces à protéger dans les secteurs Nf et Np1. Les éléments identifiés au règlement graphique correspondent soit à des espèces de flore protégée, soit à des habitats d'espèce de faune protégée et doivent être strictement préservés. La coupe des arbres identifiés est interdite et dans les emprises des habitats d'espèces protégées sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions,
- Tout aménagement même léger,
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les travaux nécessaires au maintien en l'état ou à la régulation de l'alimentation en eau de la zone humide,
- L'imperméabilisation des sols.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ANNEXE N°4- GUIDE DE PRESCRIPTIONS EN MATIERE DE GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Direction de l'Eau

GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES

Prescriptions à l'attention des usagers et des concepteurs

Version mai 2018

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Table des matières

1. PREAMBULE 3

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES 4

2.1. CODE CIVIL 4
2.1.1. Articles relatifs aux eaux pluviales 4
2.1.2. Jurisprudence associée 4
2.2. CODE DE L'ENVIRONNEMENT 5
2.3. ARTICLE R. 111-2 DU CODE DE L'URBANISME 5
2.4. NORME NF EN 752 6

3. REGLES RELATIVES AUX PROJETS IMPERMEABILISANT LE SOL 7

3.1. REGLES GENERALES 7
3.1.1. Préambule 7
3.1.2. Calcul de la surface totale du projet 7
3.1.3. Calcul de la surface imperméabilisée du projet 8
3.1.4. Dimensionnement des ouvrages de rétention 9
3.1.5. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention 9
3.1.6. Règles en cas de rejet 9
3.2. CAS DES OPERATIONS INDIVIDUELLES 11
3.3. CAS DES LOTISSEMENTS, DES ZONES D'AMENAGEMENT ET DES DIVISIONS PARCELLAIRES 11
3.3.1. Cas des opérations jusqu'à 5 lots (5 lots inclus) 11
3.3.2. Cas des opérations de plus de 5 lots 11
3.3.2.1. Calcul des surfaces imperméabilisées 12
3.3.2.2. Calcul du volume de rétention 12
3.3.2.3. Appréciation des débits avant et après aménagement 14
3.3.2.4. Règles en cas de rejet 14
3.4. CONCEPTION DES BASSINS DE RETENTION 15
3.5. DIMENSIONNEMENT ET CONCEPTION DES RESEAUX DE COLLECTE 15
3.5.1. Dimensionnement des réseaux de collecte 15
3.5.2. Conception des réseaux de collecte 16
3.5.3. Evacuation des eaux pluviales des lots au réseau collectif 17
3.6. CAS DES DEMOLITIONS/RECONSTRUCTIONS 17
3.6.1. Cas d'une démolition totale puis reconstruction 17
3.6.2. Cas d'une modification des surfaces imperméabilisées 17

4. MODALITES PRATIQUES 18

4.1. MODALITES DE RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC 18
4.2. DOCUMENTS A FOURNIR DANS LE CADRE DE LA DEMANDE D'URBANISME 19
4.2.1. En matière d'assainissement pluvial et de compensation de l'imperméabilisation 19
4.2.2. En matière de nouveau branchement 19
4.3. CONTROLE DE CONFORMITE 20
4.4. ENTRETIEN DES DISPOSITIFS 20
4.5. TRANSFERT EVENTUEL DES OUVRAGES DANS LE PATRIMOINE DE NIMES METROPOLE 21

5. SYNTHESE 22

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

1. PREAMBULE

La Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole exerce depuis le 8 février 2016 la compétence « **gestion des eaux pluviales urbaines** » sur les **zones urbaines et à urbaniser** (zones U et AU) définies par les documents d'urbanisme de chaque commune.

A ce titre, Nîmes Métropole a en charge **l'instruction des demandes d'urbanisme pour le volet pluvial** et émet des prescriptions concernant la gestion des eaux pluviales.

Ce guide a ainsi pour objectif de définir **les règles de gestion des eaux pluviales**, dans le cadre d'opérations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, ZAC, ZAD, ou autre) ou dans le cadre d'opération d'aménagements du territoire.

Néanmoins, si des prescriptions plus contraignantes apparaissent dans les documents opposables des communes tels que le Plan Local d'Urbanisme ou dans d'autres documents cadres types SDAGE, SAGE, contrat de rivière, etc., ce sont celles-ci qui seront applicables.

Pour tenir compte au mieux de la diversité des situations du territoire de Nîmes Métropole, l'instruction des dossiers sera adaptée à chaque opération pour rechercher les préconisations les mieux adaptées dans l'esprit des règles du présent règlement.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

2. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

2.1. Code civil

2.1.1. Articles relatifs aux eaux pluviales

Le Code civil institue des **servitudes de droit privé,** destinées à régler les problèmes d'écoulement des eaux pluviales entre terrains voisins :

- Article 640 : « *Les fonds inférieurs sont assujettis envers ceux qui sont plus élevés, à recevoir les eaux qui en découlent naturellement sans que la main de l'homme y ait contribué. Le propriétaire inférieur ne peut point élever de digue qui empêche cet écoulement. Le propriétaire supérieur ne peut rien faire qui aggrave la servitude du fonds inférieur.* »

  Le propriétaire du terrain situé en contrebas ne peut s'opposer à recevoir les eaux pluviales provenant des fonds supérieurs, il est soumis à une servitude d'écoulement.

- Article 641 : « *Tout propriétaire a le droit d'user et de disposer des eaux pluviales qui tombent sur son fonds. Si l'usage de ces eaux ou la direction qui leur est donnée aggrave la servitude naturelle d'écoulement établie par l'article 640, une indemnité est due au propriétaire du fonds inférieur*. »

  Un propriétaire peut disposer librement des eaux pluviales tombant sur son terrain à la condition de ne pas aggraver l'écoulement naturel des eaux pluviales s'écoulant vers les fonds inférieurs.

- Article 681 : « *Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin.* »

  Cette servitude d'égout de toits interdit à tout propriétaire de faire s'écouler directement sur les terrains voisins les eaux de pluie tombées sur le toit de ses constructions.

2.1.2. Jurisprudence associée

Cour de cassation, le 6 mai 1976

Fait une exacte application des dispositions de l'article 640 du Code civil la Cour d'appel qui constate que par suite du remblayage effectué sur le fonds dominant le fonds inférieur se trouvait inondé et qu'ainsi les travaux effectués sur le fonds supérieur avaient entraîné une aggravation de la condition du fonds inférieur, et appréciant souverainement les modalités de la réparation des dommages résultant de l'aggravation de la servitude, ordonne au propriétaire du fonds supérieur de faire cesser le déversement des eaux provenant de son terrain sur celui du fonds inférieur.

Cour de cassation, le 29 septembre 2010

Il a été retenu par la cour de cassation que le propriétaire du fonds inférieur ne peut être contraint, afin de remédier à une aggravation de la servitude naturelle d'écoulement des eaux causée par le propriétaire du fonds supérieur, d'accepter la réalisation d'un ouvrage sur son propre fonds.

Cour d'appel d'Amiens, le 5 juin 2008

La cour rappelle que l'article 640 du Code civil n'interdit pas le propriétaire dont le terrain transmet les eaux au fond inférieur d'exploiter normalement son bien ou de l'aménager.

De plus, la Cour reconnait la prescription trentenaire acquisitive d'une servitude d'écoulement des eaux et interdit l'obturation d'un fossé.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

2.2. Code de l'environnement

L'article R.214-1 du Code de l'environnement cite toutes les opérations soumises à déclaration ou à autorisation. Parmi ces rubriques, celles qui peuvent avoir un lien avec la gestion des eaux pluviales sont les suivantes :

- 2.1.5.0 Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :
    - Supérieure ou égale à 20 ha (Autorisation) ;
    - Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha (Déclaration).

La présente note concerne essentiellement ce volet de la gestion des eaux pluviales.

- 3.2.2.0. Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau :
    - Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m² (Autorisation) ;
    - Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 10 000 m² (Déclaration).

Au sens de la présente rubrique, le lit majeur du cours d'eau est la zone naturellement inondable par la plus forte crue connue ou par la crue centennale si celle-ci est supérieure. La surface soustraite est la surface soustraite à l'expansion des crues du fait de l'existence de l'installation ou ouvrage, y compris la surface occupée par l'installation, l'ouvrage ou le remblai dans le lit majeur.

- 3.2.3.0. Plans d'eau, permanents ou non :
    - Dont la superficie est supérieure ou égale à 3 ha (Autorisation) ;
    - Dont la superficie est supérieure à 0,1 ha mais inférieure à 3 ha (Déclaration).

Cette dernière rubrique concerne essentiellement la création, l'extension, la modification ou la remise en eau de plans d'eau.

- 3.2.5.0. Barrage de retenue et ouvrages assimilés relevant des critères de classement prévus par l'article R.214-112 (Autorisation)

- 3.2.6.0. Ouvrages construits ou aménagés en vue de prévenir les inondations et les submersions :
    - Système d'endiguement au sens de l'article R. 562-13 (Autorisation) ;
    - Aménagement hydraulique au sens de l'article R. 562-18 (Autorisation).

2.3. Article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme

Sur tout le territoire s'applique l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme qui stipule :

« *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* ».

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

2.4. Norme NF EN 752

La norme NF EN 752, révisée en mars 2008, relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments (eaux usées et eaux pluviales), précise des principes de base pour le dimensionnement hydraulique, la conception, la construction, la réhabilitation, l'entretien et le fonctionnement des réseaux. Elle rappelle ainsi que le niveau de performance hydraulique du système relève de spécifications au niveau national ou local.

En France, en l'absence de réglementation nationale, les spécifications de protection relèvent d'une prérogative des autorités locales compétentes (collectivités locales, maître d'ouvrage, service en charge de la police de l'eau).

Cette norme propose néanmoins un certain nombre de valeurs guides pour les fréquences de calcul et de défaillance des réseaux. Ces valeurs sont modulées selon les enjeux socio-économiques associés. Elle rappelle également la nécessité d'évaluer les conséquences des défaillances.

Fréquence de mise en charge acceptable *Le système doit fonctionner sans mise en charge*	**Lieu**	**Fréquence d'inondation acceptable** *Fréquence à partir de laquelle les débordements des eaux collectées sont admis en surface (impossibilité de pénétrer dans le réseau)*
1 fois par an	Zones rurales	**1 fois tous les 10 ans**
1 fois tous les deux ans	Zones résidentielles	**1 fois tous les 20 ans**
1 fois tous les 2 ans 1 fois tous les 5 ans	Centre-villes/zones industrielles ou commerciales -si risque d'inondation vérifié -si risque d'inondation non vérifié	**1 fois tous les 30 ans**
1 fois tous les 10 ans	Passages souterrains routiers ou ferrés	**1 fois tous les 50 ans**

Cette norme propose uniquement des valeurs guides, il ne s'agit pas d'une norme obligatoire.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

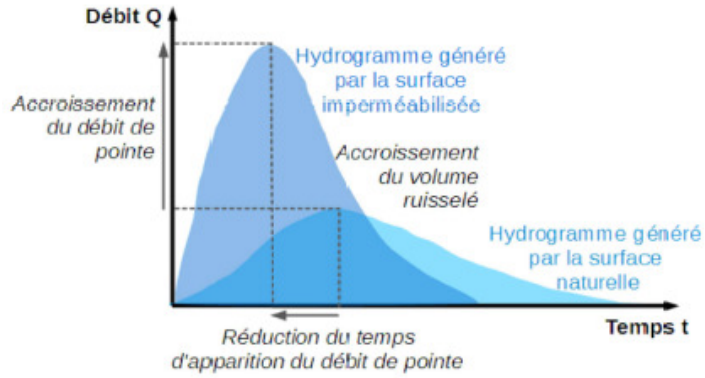
Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

3. REGLES RELATIVES AUX PROJETS IMPERMEABILISANT LE SOL

3.1. Règles générales

3.1.1. Préambule

De façon générale, l'urbanisation, en créant de nouvelles surfaces imperméabilisées, augmente les débits ruisselés à l'aval :



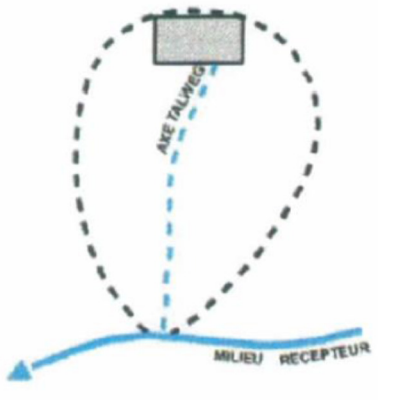
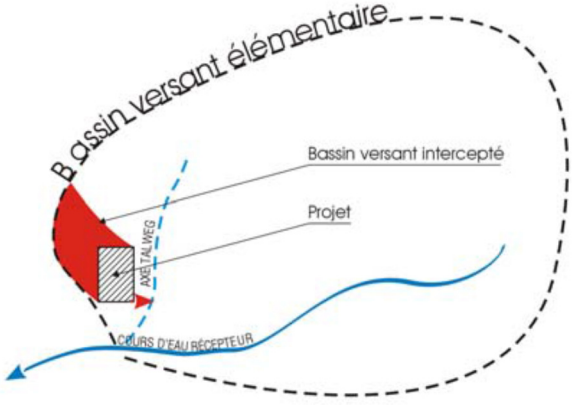
Une politique de maîtrise des ruissellements est donc mise en œuvre par Nîmes Métropole afin de réduire les apports d'eau supplémentaires liés à l'urbanisation.

Ainsi, tout projet créant une surface imperméabilisée devra être accompagné de mesures visant à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne.

3.1.2. Calcul de la surface totale du projet

Par définition, la surface à prendre en compte dans les calculs correspond à **la surface totale du projet augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet.**

Les schémas ci-dessous permettent d'illustrer cette définition :

	
Aucun bassin versant intercepté : le projet est à l'amont du bassin versant	**Bassin versant intercepté** : le projet intercepte des eaux de ruissellement provenant d'un bassin versant situé en amont. Ces eaux sont ensuite dirigées vers le talweg, qui rejoint ensuite le cours d'eau qui possède son propre bassin versant dit « élémentaire ».

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

En fonction du résultat du calcul, les cas suivants peuvent être rencontrés :

Milieu récepteur	Surface totale du projet > 1 ha	Surface totale du projet < 1 ha
Milieu superficiel (cours d'eau, fossé, etc.)	Dossier loi sur l'eau (déclaration ou autorisation) à déposer auprès de la DDTM 30 Récépissé de dépôt du dossier loi sur l'eau à annexer à la demande d'urbanisme Etude hydraulique à fournir au service instructeur de la demande d'urbanisme	Etude hydraulique à fournir au service instructeur de la demande d'urbanisme
Sol / sous-sol (infiltration)	Dossier loi sur l'eau (déclaration ou autorisation) à déposer auprès de la DDTM 30 Récépissé de dépôt du dossier loi sur l'eau à annexer à la demande d'urbanisme Etude hydraulique à fournir au service instructeur de la demande d'urbanisme	
Réseau pluvial (canalisation, caniveau, etc.)	Etude hydraulique à fournir au service instructeur de la demande d'urbanisme	

Remarque : la présente note ne s'applique pas aux projets qui dépendent de la rubrique 3.2.2.0. « Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau ».

3.1.3. Calcul de la surface imperméabilisée du projet

La surface imperméabilisée prise en compte dans le calcul de volume de rétention à mettre en œuvre correspond à la **somme de toutes les surfaces imperméabilisées du projet : toiture, terrasse, abri, garage, voie d'accès, parking, etc.**

Le **coefficient de ruissellement** pris en compte pour ces surfaces sera de **1** sauf pour les parkings en revêtement absorbant et les chaussées drainantes pour lesquels un **coefficient de 0,5** sera appliqué.

Les piscines devront être prises en compte dans le calcul des surfaces imperméabilisées pour le dimensionnement du bassin de rétention uniquement si elles sont couvertes.

Exemple de calcul de la surface imperméabilisée :

Type surface	Surface	Coefficient de ruissellement	Surface imperméabilisée à prendre en compte dans le calcul
Toiture	150 m²	1	150 m²
Terrasse	40 m²	1	40 m²
Abri jardin	20 m²	1	20 m²
Parking en revêtement absorbant	200 m²	0,5	100 m²
Piscine non couverte	40 m²	0	0 m²
		Total	**310 m²**

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

3.1.4. Dimensionnement des ouvrages de rétention

Les règles de base appliquées seront fondées sur celles du guide technique de la DDTM 30 :

- **bassin de rétention de préférence à ciel ouvert dimensionné sur la base de 100 l/m² de surface imperméabilisée.** Ce ratio constitue un minimum qui pourra être revu à la hausse si la gestion des eaux pluviales locale l'exige.
- **en cas de rejet, débit de fuite régulé à 7 l/s/ha imperméabilisé.**
- **vidange de l'ouvrage en 48 h maximum afin de permettre de vider le volume utile du bassin : ainsi, en cas d'apparition de 2 épisodes pluvieux consécutifs, le bassin sera à nouveau vide.**

De façon générale, il conviendra de **privilégier l'infiltration au plus près de la source**, conformément aux préconisations du SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 et retarder au maximum les écoulements vers le réseau public (suite à écoulements en surfaces, sur voiries…).

Il est à noter qu'un **double usage des ouvrages** de rétention (parking, aire de jeux, espaces verts, etc.) facilite leur acceptation et garantit leur pérennité.

Les cuves de récupération des eaux de pluie ne sont pas considérées comme des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

3.1.5. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention

Toutes les eaux pluviales ruisselant sur les nouvelles surfaces imperméabilisées du projet devront être collectées et dirigées vers l'ouvrage de rétention.

Aucun rejet généré par l'imperméabilisation de la parcelle ne devra être orienté directement vers le domaine public ou vers les propriétés riveraines.

La collecte des eaux pluviales jusqu'à l'ouvrage de rétention pourra être réalisée par les moyens suivants :
- cheminement gravitaire, si la topographie du terrain le permet,
- systèmes de noues ou fossés à ciel ouvert,
- réseau de canalisations enterrées, si les modes de collecte mentionnés ci-dessus ne peuvent pas être réalisés.

Remarque : la mise en place d'un poste privé de relevage des eaux pluviales est déconseillée.

3.1.6. Règles en cas de rejet

Pour rappel, quelle que soit la nature du projet, l'infiltration des eaux pluviales dans le sol est la solution à privilégier en priorité.

Il convient également de préciser que le gestionnaire du réseau n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des parcelles privées. De même, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement des constructions existantes ou futures au réseau public d'eaux pluviales. Le demandeur doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public d'eaux pluviales avant de faire une demande auprès du service gestionnaire.

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

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

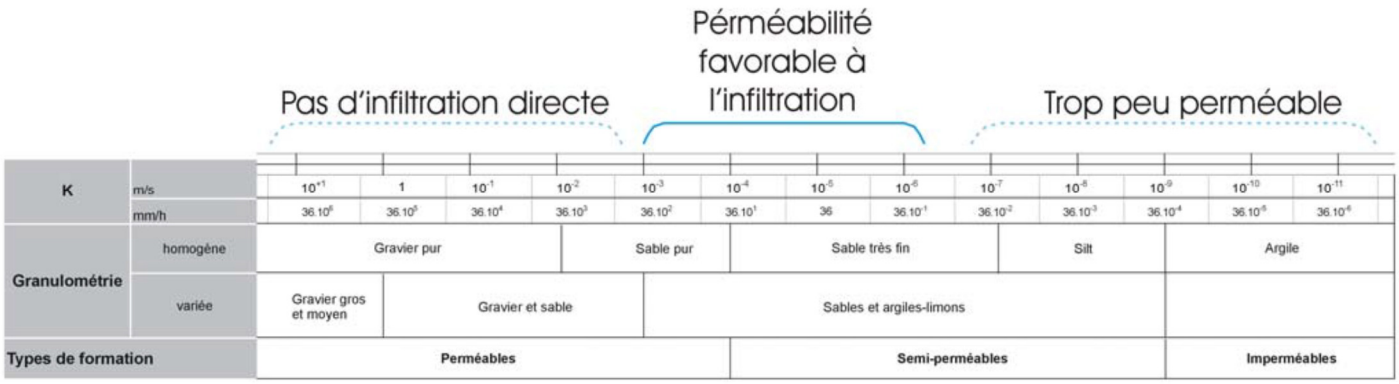
Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

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 validation de la Direction de l'Eau de Nîmes Métropole.

Les possibilités d'infiltration dépendent de plusieurs facteurs à préciser par une étude de sol spécifique comprenant :

- la nature du sol : des tests de perméabilité sur l'emprise pressentie de l'ouvrage de rétention doivent être réalisés,
- les caractéristiques de la zone non saturée (épaisseur, perméabilité…), l'épaisseur minimale de la zone non saturée doit être de 1 m au-dessus du fond de l'ouvrage,
- les caractéristiques de la nappe (niveau des hautes eaux, vulnérabilité, usage…).

Le tableau ci-après présente les ordres de grandeur du coefficient de perméabilité K en fonction du type de sol et permet de visualiser pour quelles valeurs de perméabilité l'infiltration est possible (G. Castany) :



Pour assurer l'infiltration des eaux pluviales, la perméabilité du sol (K en m/s) doit être comprise entre 10^{-6} et 10^{-3} m/s.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

3.2. Cas des opérations individuelles

Pour les opérations individuelles (construction individuelle, bâtiment collectif, etc.), les règles générales énoncées ci-avant et rappelées dans le tableau ci-dessous seront appliquées :

Volume de rétention à mettre en œuvre (V)	Débit de fuite (Qf) (si rejet au réseau, au caniveau ou au milieu naturel)	Rejet et temps de vidange
V (m^3) = S imp (m^2) x 100 l/m^2	Qf (l/s) = S imp (ha) x 7 l/s	**Infiltration des eaux pluviales dans le sol privilégiée** Si S imperméabilisée < 500 m^2 : possibilité de raccordement au réseau pluvial si existant sous réserve d'acceptation et de conditions du gestionnaire Si S imperméabilisée ≥ 500 m^2 : fournir une étude de sol permettant d'apprécier la capacité du sol à l'infiltration. En cas d'incapacité, le raccordement au réseau pluvial pourra être envisagé sous réserve d'acceptation et de conditions du gestionnaire

Remarque :
En cas d'impossibilité de création de bassin à ciel ouvert (cas d'une parcelle en centre urbain totalement imperméabilisée), il conviendra de privilégier **le stockage en toiture terrasse** (si les dispositions du règlement d'urbanisme de la commune le permettent).
Si nécessaire, le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service voirie communal), ou le cas échant, en écoulement en surface de voirie.

3.3. Cas des lotissements, des zones d'aménagement et des divisions parcellaires

3.3.1. Cas des opérations jusqu'à 5 lots (5 lots inclus)

En présence d'espaces communs pour un lotissement de 5 lots ou moins, un bassin de rétention spécifique pour ces espaces communs sera à créer. Il sera dimensionné sur la base de 100 l/m^2 imperméabilisé minimum. Toutes les eaux ruisselant sur ces surfaces devront être collectées et dirigées vers l'ouvrage de rétention.

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

3.3.2. Cas des opérations de plus de 5 lots

En présence de voirie commune et/ou d'équipements communs et au-dessus de 5 lots, la rétention collective sera imposée, ce qui signifie que l'aménageur devra réaliser un bassin de rétention dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée des espaces communs et des lots à bâtir, sur la base de 100 l/m^2 imperméabilisé minimum.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Une **étude hydraulique** approfondie du projet sera demandée. L'objectif d'une telle étude sera de s'assurer de la non aggravation de la situation hydraulique à l'aval

3.3.2.1. Calcul des surfaces imperméabilisées

Le calcul de la surface imperméabilisée de chaque lot à bâtir sera réalisé selon les hypothèses figurant dans le tableau suivant (tableau issu du guide technique de la DDTM 30) :

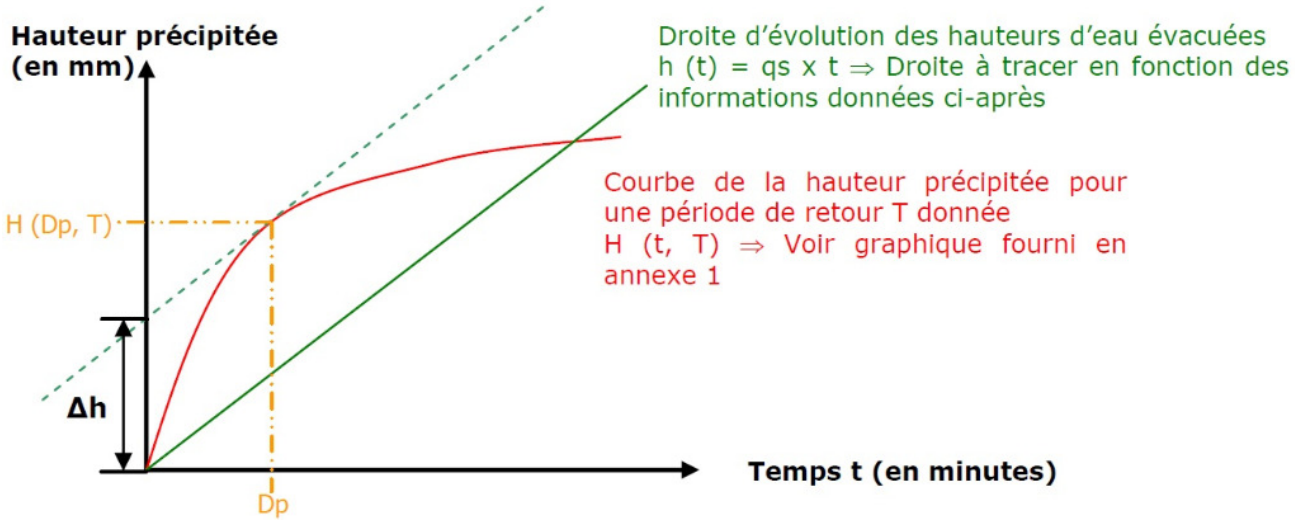
SUPERFICIE DU LOT (M^2)	SURFACE CONSIDÉRÉE COMME IMPERMÉABILISÉE (M^2)
Inférieure ou égale à 200 m^2	Surface TOTALE du lot
Entre 200 et 600 m^2 inclus	Au moins égale à 50% de la surface du lot, 200 m^2 minimum
Entre 600 et 1000 m^2 inclus	Au moins égale à 40% de la surface du lot, 300 m^2 minimum
Supérieure à 1000 m^2	Au moins égale à 30% de la surface du lot, 400 m^2 minimum.

3.3.2.2. Calcul du volume de rétention

Le calcul du volume de rétention sera réalisé grâce à la **méthode des pluies** avec les hypothèses suivantes :

- une **pluie de période de retour 20 ans** dans les zones résidentielles,
- une **pluie de période de retour 30 ans** dans les centres-villes, les zones industrielles et commerciales.

Cette méthode consiste à calculer, en fonction du temps, la différence entre la lame d'eau précipitée sur le terrain et la lame d'eau évacuée par le ou les ouvrages de rejet.



Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Le calcul du volume de rétention par la méthode des pluies sera réalisé de la façon suivante :

1- Détermination de l'intensité (i) de pluie en fonction du temps (t) pour des durées de 0 à 24 heures

avec :
i, intensité (en mm/h),
t, temps (en min).

Le calcul de l'intensité de la pluie est réalisé à partir des données statistiques de la station météo la plus proche de la zone d'étude, à savoir Courbessac.

2- Détermination de la hauteur d'eau précipitée en fonction du temps

$$h_{pluie} = i \times t \times \frac{1}{60}$$

Avec :

h_{pluie}, hauteur d'eau précipitée, en mm
i, intensité, en mm/h
t, temps, en min

3- Détermination du coefficient d'apport global (Ca)

Le coefficient d'apport (Ca) mesure le rendement global de la pluie (fraction de la pluie qui parvient réellement à l'exutoire du bassin versant considéré).
Lorsque le bassin versant alimentant la retenue est très urbanisé, on pourra assimiler Ca au coefficient de ruissellement (Cr).
Le coefficient d'apport global est donné par la formule suivante, à partir des coefficients de ruissellement Cr_i et des surfaces d'apport S_i :

$$Ca_{global} = \frac{\sum Cr_{imper} \times S_{imper} + \sum Cr_{non\ imper} \times S_{imper}}{S_{totale}}$$

et

$$S_{totale} = \sum (S_{imper} + S_{non\ imper})$$

Lorsque la pluie tombe sur le sol, elle peut suivre différents cheminements :

- une partie peut s'infiltrer dans le sol,
- une partie peut être piégée dans des dépressions du sol et former des flaques,
- une partie ruisselle sur le sol et finit par rejoindre les réseaux d'assainissement ou le milieu naturel situé au point bas.

En fonction du type de sol sur lequel tombe la pluie, la répartition du volume d'eau entre les différents cheminements présentés ci-dessus peut être très différente. Ainsi, à chaque type de surface, il est possible d'affecter un coefficient de ruissellement Cr.
Le coefficient de ruissellement (Cr) est déterminé à partir des valeurs présentées précédemment.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

4- Détermination de la hauteur d'eau évacuée par l'ouvrage de fuite en fonction du temps

$$h_{fuite} = \frac{(Q_{fuite} \times t)}{Sa} \times \frac{6}{1000}$$

Où : $Sa = Cr \times S_{apport}$

Avec :

h_{fuite}, hauteur d'eau évacuée, en mm
Q_{fuite}, débit de fuite, en l/s
t, temps, en min,
Sa, surface active de ruissellement du projet, en ha
S_{apport}, surface d'apport du projet (superficie du projet augmentée du bassin versant intercepté), en ha
Ca, coefficient d'apport global, sans unité

5- Détermination du volume d'eau à stocker

La hauteur d'eau à stocker est la valeur maximale de la différence ($h_{pluie} - h_{fuite}$).
Le volume d'eau à stocker est obtenu en multipliant cette valeur par la surface active du projet :

$$V = (h_{pluie} - h_{fuite}) \times Sa \times 10$$

Avec :

V, volume d'eau à stocker, en m^3
h_{pluie}, hauteur d'eau précipitée, en mm
h_{fuite}, hauteur d'eau évacuée, en mm
Sa, surface active de ruissellement du projet, en ha

3.3.2.3. Appréciation des débits avant et après aménagement

L'étude hydraulique devra permettra d'apprécier les débits avant et après aménagement pour les pluies de période de retour 10 ans, 20 ans, 30 ans, 100 ans ainsi que sur la plus grosse crue connue. En fonction de la sensibilité de la zone d'étude, il pourra être demandé au pétitionnaire de ne pas aggraver la situation pour une pluie de période de retour donnée.

3.3.2.4. Règles en cas de rejet

Les règles à respecter en cas de rejet seront celles mentionnées au chapitre 3.1.6.

Quel que soit le débit de fuite calculé, le diamètre nominal de la canalisation entre le projet et l'exutoire naturel ne devra pas être inférieur à 200 mm. Dans le cas de bassins de rétention non étanches, l'orifice d'évacuation du débit de fuite sera positionné légèrement au-dessus de la cote de fond du système afin de favoriser l'infiltration.

Par ailleurs, pour limiter le risque de colmatage, l'ouvrage de régulation du débit de fuite devra être équipé d'un dispositif de protection (dégrillage amont) et **l'orifice de régulation ne devra pas être inférieur à 30 mm**.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Les ouvrages de rétention devront disposer d'une **surverse de sécurité adaptée**. Elle devra permettre de gérer les débordements des eaux pour une pluie supérieure à celle de dimensionnement sans altérer l'ouvrage de rétention jusqu'à une pluie de période de retour au moins 100 ans.
La surverse du système devra être calibrée pour permettre le transit du débit généré par le plus fort évènement pluvieux connu pour d'occurrence centennale si supérieur avec une revanche de 10 cm minimum. La hauteur d'eau au-dessus de la surverse ne doit pas dépasser 10 cm dans le cas de la présence d'une route ou d'un chemin à l'aval. Dans tous les cas, elle ne doit pas excéder 20 cm.

3.4. Conception des bassins de rétention

Si le pétitionnaire souhaite rétrocéder au domaine public les ouvrages de rétention de son opération, toutes les préconisations mentionnées ci-après devront être respectées.

Les bassins de rétention respecteront les préconisations suivantes :

- ils seront situés au point bas de la zone interceptée,
- ils seront à ciel ouvert,
- les ouvrages d'arrivées devront être conçus de façon à garantir la pérennité de l'ouvrage de rétention et à ne pas créer d'érosion des berges,
- ils devront comprendre un ouvrage de régulation du débit de fuite, réalisé dans les règles de l'art,
- en zone inondable, les bassins en remblais seront interdits,
- la pente des berges sera de 3/1 maximum. En cas de danger, l'ouvrage sera clôturé. La clôture sera implantée au minimum à 1 m des berges.
  En zone inondable, la clôture devra être transparente aux écoulements.
  Dans tous les cas de figure, des panneaux d'indication devront être mis en place afin de prévenir les usagers de la fonction de l'ouvrage par temps de pluie. Ils porteront à minima la mention : « *Zone susceptible d'être inondée par temps de pluie. Ne pas laisser les enfants sans surveillance.* »
- le fond du bassin sera laissé préférentiellement en pleine terre,
- en cas de présence de la nappe, le fond du bassin devra être au minimum à 1 m du toit de la nappe,
- l'ouvrage devra être accessible pour contrôle et entretien. A ce titre, une piste carrossable devra être prévue pour accéder au bassin. De la même façon, une rampe d'accès devra être mise en place à l'intérieur de l'ouvrage afin de pouvoir se rendre au fond du bassin.

Remarque : la mise en place d'essences végétales adaptées permet d'améliorer naturellement l'infiltration et la dépollution.

3.5. Dimensionnement et conception des réseaux de collecte

Si le pétitionnaire souhaite rétrocéder au domaine public les réseaux d'eaux pluviales de son opération, toutes les préconisations mentionnées ci-après devront être respectées.

3.5.1. Dimensionnement des réseaux de collecte

Les réseaux de collecte devront être dimensionnés pour :

- une **pluie de période de retour 20 ans** dans les zones résidentielles,
- une **pluie de période de retour 30 ans** dans les centres villes, les zones industrielles et commerciales.

Sur la Ville de Nîmes, par cohérence avec les aménagements du programme Cadereau, c'est la **pluie de période de retour 40 ans** qui devra être prise en compte.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

Les autres hypothèses à prendre en compte pour le dimensionnement et la conception des réseaux de collecte sont mentionnées ci-après :

- Taux de remplissage maximum de 90 % des canalisations,
- Coefficient de Strickler :
  - 70 pour les canalisations en béton,
  - 90 pour les canalisations en PVC.

En fonction des aménagements, le service gestionnaire se réserve le droit de demander au pétitionnaire une modélisation des réseaux projetés.

3.5.2. Conception des réseaux de collecte

La conception des réseaux et ouvrages sera conforme aux prescriptions techniques applicables aux travaux publics, et aux réseaux d'assainissement.

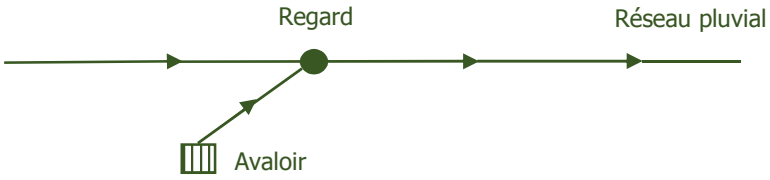
Les réseaux de collecte seront réalisés de préférence **en béton**. Aucun arbre ne sera planté à moins de 2 m des canalisations d'eaux pluviales.

Les prescriptions à appliquer pour les ouvrages constitutifs du réseau seront les suivantes :

- Ouvrages d'engouffrement :
  - Privilégier les grilles avaloirs concaves monoblocs à très grand engouffrement,
  - Les caniveaux grilles sont à proscrire autant que possible en raison des nuisances sonores qu'ils provoquent,
  - Les ouvrages devront être conformes à la réglementation relative aux personnes à mobilité réduite.
- Regards :
  - Les regards seront espacés de 40 m environ ou seront implantés à chaque changement de direction. Cette distance pourra être revue en fonction des contraintes locales.
  - Les regards seront soit circulaires de diamètre 800 mm, 1000 mm ou supérieur si nécessaire, soit carrés 800 x 800 mm, 1000 x 1000mm ou supérieur si besoin,
  - Les regards seront en béton, comprendront des joints d'étanchéité et ne seront pas munis d'échelons,
  - Les tampons seront articulés de fermeture, en fonte ductile 400 kN sur les voies circulées et en 250 kN sur les voies non circulées, ils comprendront un marquage « eaux pluviales » en toutes lettres dans la masse,
  - L'ouverture du tampon devra être réalisée dans le sens inverse du sens de circulation, c'est-à-dire que le roulage doit fermer le tampon s'il est ouvert.

Aucun poste de relevage des eaux pluviales ne sera accepté dans le domaine public.

La conception du réseau pluvial devra être conforme au schéma ci-dessous :



Le branchement de l'ouvrage d'engouffrement sur le réseau pluvial devra être réalisé en épi, dans le sens de l'écoulement, si possible en chute. Par ailleurs, le branchement de l'ouvrage d'engouffrement sera réalisé sur un regard, sauf contrainte technique avérée.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

3.5.3. Evacuation des eaux pluviales des lots au réseau collectif

Les lots devront orienter les eaux pluviales ruisselant sur les parties imperméabilisées vers la voirie commune afin qu'elles soient ensuite orientées vers le ou les ouvrages collectifs.

Le gestionnaire de réseau se réserve le droit d'examiner les dispositions générales du raccordement, et de demander au propriétaire d'y apporter des modifications.
Dans tous les cas, le raccordement au réseau (réseau existant, fossé ou cadereau à ciel ouvert, cadereau enterré) ne doit pas perturber les écoulements dans les ouvrages existants ni les fragiliser ni en provoquer une usure prématurée.

3.6. Cas des démolitions/reconstructions

3.6.1. Cas d'une démolition totale puis reconstruction

En cas de démolition totale puis reconstruction à surface imperméabilisée égale, aucune rétention ne sera demandée au pétitionnaire. Néanmoins si la surface imperméabilisée après reconstruction est supérieure à la surface imperméabilisée avant démolition, les prescriptions du chapitre suivant s'appliqueront sur les surfaces nouvellement imperméabilisées.

3.6.2. Cas d'une modification des surfaces imperméabilisées

Ce chapitre concerne les extensions du bâti existant, les démolitions partielles du bâti existant avec reconstruction ou encore les annexes au bâti existant, **pour des surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol.**
Les autres projets engendrant des surfaces nouvellement imperméabilisées inférieures ou égales à 40 m² ne sont pas concernés.

Le dimensionnement des ouvrages de compensation devra prendre en compte uniquement les nouvelles surfaces imperméabilisées créées.

Le service instructeur pourra émettre des prescriptions complémentaires si la gestion des eaux pluviales locale l'exige.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

4. MODALITES PRATIQUES

4.1. Modalités de raccordement au réseau public

Le branchement devra comporter les équipements suivants :

- une caisse collectrice d'eaux pluviales ou un regard en limite de propriété,
- un regard intermédiaire de branchement éventuellement,
- un regard de visite de raccordement sur le collecteur existant,

Les raccordements directs sur les collecteurs (raccordements borgnes), sur les grilles ou avaloirs sont interdits.

- Caisse collectrice d'eaux pluviales ou regard de branchement en limite de propriété ou en pied de façade

Dans tous les cas, le pétitionnaire devra réaliser un regard de branchement sur le domaine public contre sa limite de propriété. Il s'agit du regard permettant de faire la démarcation entre le domaine public et le domaine privé.

Le regard sera en béton avec un fond incorporé, d'une dimension compatible avec les canalisations qui le traversent et pourvu d'un tampon fonte comportant éventuellement une échancrure pour le passage de la chute dans le cas d'un regard en pied de façade. Ses dimensions ne seront en aucun cas inférieures à 30 cm x 30 cm.

Dans tous les cas, les dispositifs de rétention seront disposés en amont du regard de branchement. Ainsi ces regards seront dimensionnés pour transiter sans débordement les débits de fuite des ouvrages de rétention.

- Regard de visite (raccordement au réseau enterré)

Les branchements borgnes sont proscrits. Le dispositif de raccordement sur la canalisation publique existante, comportera un regard de visite, coulé sur place, dénué d'échelons, en béton, de dimensions intérieures Ø 1000 mm étanche.

Le tampon devra être d'un modèle agréé par le service gestionnaire : en fonte hydraulique classe D400 sous voirie et de classe C250 sous voies non circulées, articulé, estampillé « Eaux Pluviales », circulaire avec verrouillage ou non en fonction de sa situation géographique.

Le raccordement sur un regard existant sera privilégié.

Si le raccordement est réalisé dans un regard existant, les travaux seront réalisés selon les prescriptions du service gestionnaire.
Notamment, le percement sera réalisé prioritairement par carottage, la canalisation sera affleurante ou ne dépassera pas le nu intérieur du regard de plus de 5 cm, l'espace entre la canalisation et le béton du regard sera soigneusement jointé au mortier ou au béton tant sur le nu extérieur que sur le nu intérieur du regard. La cunette sera ragréée si nécessaire.
Dans tous les cas, le raccordement d'une canalisation sur un regard sera réalisé en chute.

- Regard intermédiaire de branchement

Il ne sera créé que lorsque les caractéristiques du réseau l'exigent (linéaire de raccordement important, pente faible, changement de direction important, …).

Ses caractéristiques techniques sont identiques à celles du regard de visite.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

4.2. Documents à fournir dans le cadre de la demande d'urbanisme

4.2.1. En matière d'assainissement pluvial et de compensation de l'imperméabilisation

Pour tout projet, les documents suivants devront être fournis avec la demande d'urbanisme :

- Un plan de masse avec topographie du terrain naturel et projeté (sous réserve des besoins de l'opération)
- Une notice hydraulique détaillant à minima :
    - Le calcul de toutes les surfaces imperméabilisées du projet avec un plan permettant de localiser l'ensemble de ces surfaces,
    - Le calcul du volume de rétention à mettre en œuvre,
- Une vue en plan de l'ouvrage de rétention,
- Une vue en coupe de l'ouvrage de rétention, faisant apparaître les côtes du terrain naturel,
- Le schéma de collecte des eaux pluviales vers l'ouvrage de rétention : ce schéma devra permettre de visualiser le cheminement des eaux qui ruissellent sur toutes les nouvelles surfaces imperméabilisées jusqu'à l'ouvrage de rétention.
- En cas de rejet vers le réseau pluvial, vers un fossé ou un caniveau :
    - Le calcul du débit de fuite,
    - Le schéma de l'ouvrage de régulation du débit de fuite,
    - Le lieu précis du rejet (à localiser sur un plan),
    - La demande de raccordement au réseau public, le cas échéant.

Pour les opérations de plus de 10 lots, l'étude hydraulique sera à fournir dans la demande d'urbanisme.

En cas de projet soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article R.214-1 du Code de l'environnement, la demande d'urbanisme devra préciser que le projet est concerné par cette procédure, en application du Décret 2016-355 du 25 mars 2016 relatif à l'articulation des procédures d'autorisation d'urbanisme avec diverses procédures relevant du Code de l'environnement.

En cas de dossier loi sur l'eau, l'instruction de la demande sera menée parallèlement à l'instruction du dossier par les services de l'Etat.

4.2.2. En matière de nouveau branchement

Tout nouveau branchement sur le domaine public communal doit faire l'objet d'une demande auprès du gestionnaire de réseau. Cette demande implique l'acceptation des dispositions du présent règlement.

La direction de l'eau se réserve le droit d'accepter un nouveau branchement, selon les contraintes locales du réseau public existant.
Le diamètre du branchement sera à inférieur ou égal au diamètre du réseau public existant présent sur le domaine public.

Après instruction, une autorisation de branchement pourra être délivrée au pétitionnaire par le gestionnaire des réseaux. Elle est établie en 2 exemplaires, un pour le gestionnaire de réseau, un pour le propriétaire.

Les travaux pourront être engagés après validation du dossier d'exécution.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

4.3. Contrôle de conformité

Lors de l'enquête de conformité des réseaux et installations intérieures de la construction, le contrôle porte notamment sur les éléments suivants :

- le volume de la rétention,
- la nature du régulateur,
- l'existence du trop-plein ou dispositif équivalent,
- l'existence de dispositions pour l'entretien des ouvrages et des équipements annexes s'ils ont été prescrits.

Le demandeur doit alors fournir un plan de récolement de son installation.

Le service gestionnaire se réserve le droit de réaliser des visites de contrôle des ouvrages de rétention afin de vérifier leur bon état de fonctionnement et leur entretien.
En ce qui concerne les aménagements d'ensemble, le propriétaire doit tenir à disposition le carnet d'entretien, et, complémentairement ou à défaut, les justificatifs d'entretien

4.4. Entretien des dispositifs

L'entretien des ouvrages de rétention permet la pérennité du système en conservant leur volume de stockage initial. Il comprendra un entretien à la fois préventif (ramassage régulier des flottants, entretien des talus, enlèvement des végétaux indésirables, nettoyage des ouvrages de régulation) et curatif (élimination de la vase et des déchets par curage, …).

L'entretien préventif devra être réalisé à minima une fois par an.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

4.5. Transfert éventuel des ouvrages dans le patrimoine de Nîmes Métropole

Lorsqu'un aménageur souhaite procéder à la demande des transferts des ouvrages d'eaux pluviales, il doit respecter la procédure administrative et technique qui suit.

Au démarrage des travaux de pose du réseau pluvial, l'aménageur fournira 3 semaines avant la date de pose des réseaux à transférer :

- dossier d'agrément des fournitures des réseaux,
- plans d'exécution.

Les travaux de pose du réseau pluvial ne pourront débuter qu'à partir du moment où Nîmes Métropole aura validé ces éléments.

Un seul et unique interlocuteur de la Direction de l'eau de Nîmes Métropole sera désigné au démarrage de la mission par le Maître d'ouvrage afin d'éviter les multiples contacts.

Nîmes Métropole devra être convié de façon anticipée à la réunion de démarrage de l'opération.

Nîmes Métropole effectuera des visites inopinées afin de contrôler la pose des réseaux.

Un courrier de demande de rétrocession sera envoyé par l'aménageur avec le dossier complet mentionné ci-dessous et demandant une visite de pré-réception sur site. Les éléments seront transmis à minima 3 semaines avant la date souhaitée de visite.

Les installations susceptibles d'être intégrées au domaine public devront satisfaire aux exigences suivantes :

- être conforme aux préconisations techniques énoncées aux chapitres précédents,
- revêtir une notion d'intérêt général : collecteur susceptible de desservir d'autres propriétés, collecteur sur domaine privé recevant des eaux provenant du domaine public.
- être en bon état général et visitable : un diagnostic général préalable des ouvrages (bassins et réseaux) devra être réalisé. Pour se faire, les éléments suivants seront demandés :
    - plan de récolement au format informatique DWG et shape référencé en RGF 93, reprenant toutes les cotes tampons et Fe au droit de chaque élément du réseau, les diamètres et les matériaux des canalisations, la nature des ouvrages mis en place et leur triangulation, tableau des coordonnées,
    - un dossier des ouvrages exécutés (avec fiches techniques des ouvrages posés et conditions de leur entretien),
    - un descriptif détaillé du fonctionnement des dispositifs de rétention et en particulier du régulateur, du trop-plein et le cas échéant, des équipements de dépollution ;
    - un compte rendu détaillé d'inspection caméra de l'ensemble des réseaux avec :
        - un rapport certifié COFRAQ pour l'essai de compactage et réalisé par un organisme indépendant,
        - un rapport certifié COFRAQ pour l'inspection télévisée des réseaux et branchements et réalisé par un organisme indépendant.
    - une visite de réception sur site, en présence de Nîmes Métropole avec convocation.
      Le cas échéant, ce diagnostic préalable permettra au gestionnaire de réseau de se prononcer sur le minimum des travaux à exécuter avant intégration au domaine public. Ces travaux seront à la charge du demandeur.
- accès aux ouvrages : l'emprise foncière des ouvrages (bassins et réseaux) devra être suffisante pour permettre l'accès et l'entretien par camion hydrocureur (piste carrossable, prévoir un demi-tour possible, …) les travaux de réparation ou de remplacement du collecteur. L'emprise foncière devra être régularisée par un acte notarié.

Le gestionnaire de réseau se réserve le droit d'accepter ou de refuser l'intégration d'ouvrages pluviaux (bassins et réseaux) privés au domaine public, et de demander leur mise en conformité.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

5. SYNTHESE

Ce guide a pour objectif de définir **les règles de gestion des eaux pluviales**, dans le cadre d'opérations d'urbanisme (permis de construire, déclaration préalable, permis d'aménager, ZAC, ZAD, ou autre) ou dans le cadre d'opération d'aménagements du territoire.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

GESTION DES EAUX PLUVIALES URBAINES

PRESCRIPTIONS A L'ATTENTION DES USAGERS ET DES CONCEPTEURS

Synthèse des principales prescriptions applicables

Cas des opérations individuelles : habitat individuel et habitat groupé	Rétention de l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet : toiture, terrasse, abri, garage, voie d'accès, parking, etc.	Rétention à dimensionner sur la base de **100 l/m² imperméabilisé**	**Infiltration in-situ à privilégier**	Surface imperméabilisée < 500 m² => Possibilité de raccordement au réseau sous réserve de la validation du gestionnaire du réseau Surface imperméabilisée ≥ 500 m² => Possibilité de raccordement au réseau sous réserve de la validation du gestionnaire du réseau si une étude de sol montre que l'infiltration n'est pas envisageable
Cas des lotissements, des zones d'aménagements et des divisions parcellaires de moins de 5 lots (5 lots inclus)	Rétention pour espaces communs uniquement (voirie, parking, etc.) + rétention à la parcelle des lots individuels **OU** Rétention pour espaces communs + lots individuels Surface imperméabilisée des lots à calculer sur la base du guide de la DDTM 30	Rétention à dimensionner sur la base de **100 l/m² imperméabilisé**	**Infiltration in-situ à privilégier**	Surface imperméabilisée < 500 m² => Possibilité de raccordement au réseau sous réserve de la validation du gestionnaire du réseau Surface imperméabilisée ≥ 500 m² => Possibilité de raccordement au réseau sous réserve de la validation du gestionnaire du réseau si une étude de sol montre que l'infiltration n'est pas envisageable
Cas des lotissements, des zones d'aménagements et des divisions de plus de 5 lots	Rétention pour espaces communs + lots individuels Surface imperméabilisée des lots à calculer sur la base du guide de la DDTM 30	**Etude hydraulique à fournir au dossier** Rétention à dimensionner par la **méthode des pluies** Appréciation des débits de pointe ruisselés avant/après aménagement	**Infiltration in-situ à privilégier**	Surface imperméabilisée < 500 m² => Possibilité de raccordement au réseau sous réserve de la validation du gestionnaire du réseau Surface imperméabilisée ≥ 500 m² => Possibilité de raccordement au réseau sous réserve de la validation du gestionnaire du réseau si une étude de sol montre que l'infiltration n'est pas envisageable
Cas des démolitions / reconstructions	Démolition totale puis reconstruction à surface imperméabilisée égale : aucune rétention demandée Si surface imperméabilisée supérieure : application des principes ci-dessous Extension ou annexe engendrant une augmentation des surfaces imperméabilisées : - Si surface imperméabilisée créée ≤ 40 m² : aucune rétention demandée - **Si surface imperméabilisée créée > 40 m²** : rétention à dimensionner sur la base de **100 l/m² imperméabilisé**	**Infiltration in-situ à privilégier**	Raccordement possible sous conditions	

Documents à fournir dans le cadre de la demande d'urbanisme :

- Un plan de masse avec topographie du terrain naturel et projeté (sous réserve des besoins de l'opération)
- Une notice hydraulique détaillant à minima :
  - Le calcul de toutes les surfaces imperméabilisées du projet avec un plan permettant de localiser l'ensemble de ces surfaces,
  - Le calcul du volume de rétention à mettre en œuvre,
- Une vue en plan de l'ouvrage de rétention,
- Une vue en coupe de l'ouvrage de rétention, faisant apparaître les côtes du terrain naturel,
- Le schéma de collecte des eaux pluviales vers l'ouvrage de rétention : ce schéma devra permettre de visualiser le cheminement des eaux qui ruissellent sur toutes les nouvelles surfaces imperméabilisées jusqu'à l'ouvrage de rétention.
- En cas de rejet vers le réseau pluvial, vers un fossé ou un caniveau :
  - Le calcul du débit de fuite,
  - Le schéma de l'ouvrage de régulation du débit de fuite,
  - Le lieu précis du rejet (à localiser sur un plan),
  - La demande de raccordement au réseau public, le cas échéant.

Le gestionnaire du réseau d'eaux pluviales n'a pas obligation de collecte des eaux pluviales issues des parcelles privées. De même, il n'existe pas d'obligation de raccordement des constructions existantes ou futures au réseau public d'eaux pluviales.
Le service instructeur se réserve le droit d'adapter les préconisations mentionnées ci-dessus au contexte particulier de l'opération.

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

ANNEXE N°5- DISPOSITIONS RELATIVES AUX DECHETS ET ENCOMBRANTS

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

CONSIGNES RELATIVES A LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

DIMENSIONNEMENT DES VOIES POUR LA COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Le dimensionnement des voiries devra respecter *a minima* la recommandation R437 et permettre l'accès aux points de collecte pour les bennes à ordures ménagères (poids lourds jusqu'à un PTAC 26 tonnes) et les camions-grues pour la collecte de proximité (PTAC 32 T) des bornes verre, papier, et éventuellement ordures ménagères, emballages etc.

En cas de voie sans issue, l'aménagement d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée sera nécessaire afin de permettre aux véhicules de collecte de faire demi-tour sans aucune manœuvre ni marche-arrière. En l'absence d'une aire de retournement suffisamment dimensionnée, la collecte en porte-à-porte ne pourra pas être mise en place.

La validation préalable du dimensionnement des voies d'accès et des points de collecte par la Direction de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers de Nîmes Métropole sera obligatoire avant toute autorisation de collecte en porte-à-porte ou en proximité d'une voie nouvelle ou d'une modification de l'existant.

Extrait de la recommandation R437 *(présentation non exhaustive) :*
Article 2.5 Aménagement de l'espace urbain
Dans tout nouvel aménagement de son territoire, le donneur d'ordres doit prendre en compte les exigences liées aux opérations de collecte et prévoir :
- *des voies de circulation conçues avec des chaussées lourdes et suffisamment larges pour faciliter le passage du véhicule de collecte. Pour les chaussées existantes ne répondant pas à ces critères, la création de point de regroupement pour les conteneurs doit être envisagée (en début d'impasse par exemple) ;*
- *des espaces suffisants, notamment en parking, pour que le stationnement des riverains n'empiète pas sur les voies de circulation ;*
- *des zones de demi-tour permettant au véhicule de collecte de ne pas faire de marche arrière ;*
- *des emplacements pour les conteneurs réduisant les distances de déplacement et facilitant leur manutention ;*
- *la conception et l'implantation des équipements urbains (mobiliers, ralentisseurs routiers, piquets d'interdiction de stationner en bordure de trottoir…) ne créant pas de risques supplémentaires à ceux liés aux opérations de collecte ; […]*

COLLECTE DE PROXIMITE – APPORT VOLONTAIRE

En cas d'aménagement d'un nouveau quartier ou lotissement :

- **Si les voiries sont destinées à être rétrocédées au domaine public :**
  - L'aménageur doit prévoir **plusieurs points de collecte en conteneurs « gros volumes »** de type colonnes aériennes de 4 m3 environ, afin de desservir les nouveaux usagers, pour les flux suivants :
    - A minima une colonne à **verre** et une colonne à **papier** par zone de 250 m de rayon
    - Extensible à des flux complémentaires ou de nouvelles colonnes à moyen terme
  - Ces points doivent être collectables en camion grue 32 T, sans obstacle aérien ; les conteneurs seront fournis par Nîmes Métropole mais l'espace réservé devra être situé entre 0 et 3 m du bord de la chaussée.
- **Si l'aménagement est destiné à rester privé :**
  - L'aménageur doit prévoir **l'espace réservé à ces conteneurs à l'entrée** du lotissement ou du quartier, soit sur le domaine public avec l'accord du gestionnaire du domaine public, soit sur le domaine privé, collectable depuis la voirie publique dans les mêmes contraintes d'accès et de collecte.

Pour les secteurs d'habitat collectif dense, les projets doivent prévoir une évolutivité du mode de collecte :

- Les aires de présentation des bacs doivent être implantées et dimensionnées de manière à pouvoir être transformées en **point de collecte de proximité Ordures Ménagères Résiduelles (OMR) et Emballages Ménagers Recyclables (EMR),** pouvant accueillir des conteneurs gros volume de 4 m3 environ (de type colonne aérienne) : elles devront donc être situées à moins de 3 m du bord de la chaussée, sans obstacle aérien, accessibles en PL 32 T et collectables depuis la voie publique.
- Ces aires de présentation et zones de collecte de proximité devront être implantées sur le domaine privé, largement ouvertes sur le domaine public, accessibles et collectables depuis la voie publique.
- Nîmes Métropole peut imposer que la collecte des emballages soit réalisée en colonne de tri (conteneur gros volume de 4 m3 environ) et que seules les OMR soient collectées en bacs : le pétitionnaire doit donc se rapprocher de la DCTDM en amont du dépôt du permis pour en tenir compte dans son projet.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

COLLECTE DES DECHETS D'ACTIVITE PROFESSIONNELLE

Nîmes Métropole collecte les déchets ménagers et assimilés, c'est-à-dire équivalents aux déchets produits par les ménages en nature, quantité, et modalités de collecte. Pour les professionnels, cela correspond aux déchets produits par les salariés en équivalent-temps-plein (ETP) uniquement.

Les déchets d'activité non assimilables aux déchets ménagers doivent faire l'objet d'une gestion spécifique prise en charge par le professionnel concerné.
L'usager professionnel peut également choisir de faire collecter la totalité des déchets émis par sa structure, y compris par ses salariés, par la même voie (collecte 100% privée) ; dans ce cas, les dossiers devront le préciser et le service public ne fournira aucun contenant.

Les locaux et aires de présentation devront permettre de dissocier les déchets ménagers collectés par le service public et les déchets d'activité, spécifiques ou non assimilables et non collectables par Nîmes Métropole.

Les dossiers devront détailler cette gestion différenciée ou préciser que la totalité des déchets produits sera collecté par des prestataires privés et traités en filière agréée.

CONSTRUCTION D'UN LOCAL POUBELLE

Les locaux doivent répondre aux prescriptions minimales du Règlement Sanitaire Département du Gard (article 77) promulgué en 1983 **et du Code de la Construction et de l'Habitation (article R157-6).**

Nota :
- *Dès lors qu'une dotation collective en bacs est prévue (lotissement, immeubles d'habitation, professionnels ou mixtes etc.), l'application de cette règlementation sera requise (situation « d'immeuble collectif »).*
- *En cas de construction ou dotation individuelle, la présence d'un local spécifique n'est pas imposée ; toutefois il est rappelé que ces nouvelles constructions doivent dans tous les cas réserver un espace pour rentrer les bacs en dehors des jours et heures de collecte (garage, cour, jardin etc.).*

Principales prescriptions *(présentation non exhaustive) :*
- Les bacs doivent être placés à l'intérieur de **locaux spéciaux, clos, ventilés**.
- Les portes de ces locaux doivent **fermer hermétiquement**.
- Les sols et les parois doivent être constitués par des matériaux imperméables et imputrescibles, ou revêtus de tels matériaux ou enduits.
- Toutes dispositions doivent être prises pour empêcher l'intrusion des rongeurs ou insectes.
- […]

En outre le local doit être :
- Equipé d'un point d'eau.
- Equipé d'un système d'évacuation des eaux usées et de lavage.
- A une distance raisonnable de la chaussée.
- Dimensionné de façon à permettre un accès aisé aux usagers et agents d'entretien, ainsi que la circulation des bacs.
- Organisé de manière à dissocier les flux collectés (ordures ménagères, emballages ménagers…) ; les consignes de tri (fichiers informatiques fournis par Nîmes Métropole sur demande) doivent être affichées et maintenues en place par le gestionnaire.
- De préférence, équipé d'un éclairage.

Les encombrants issus de la résidence ne devront pas être entreposés dans le local poubelle réservé aux bacs (et sacs le cas échéant), mais disposer d'un autre local dédié. Tout regroupement d'encombrants par le gestionnaire entraine de facto leur prise en charge et leur évacuation par ce dernier.

Le local poubelle peut être situé en limite de domaine public pour faciliter les déplacements de bacs, ou à un autre endroit ; dans tous les cas, les agents et véhicules de collecte ne rentreront pas dans le domaine privé (ni dans le local poubelle) et seuls les bacs présentés en domaine public seront collectés (ou en limite, dans une aire de présentation ouverte sur le domaine public).

Le local poubelle (qui doit être clos et fermé conformément à la règlementation) sera donc distinct de l'aire de présentation des bacs à la collecte (cf. ci-après « Consignes relatives à la présentation des contenants à la collecte »).

La manutention des bacs (contrôle des déchets, présentation à la collecte et remisage dans le local poubelle fermé après la collecte) est à la charge exclusive du gestionnaire (usagers, bailleurs, syndics…).
Les agents de collecte ne sont pas autorisés à pénétrer dans le local poubelle, que ce soit pour collecter ou ranger les bacs après la collecte.
L'entretien du local poubelle (et du local encombrants le cas échéant) est à la charge exclusive du gestionnaire.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

PRESENTATION DES CONTENANTS (BACS et SACS) A LA COLLECTE

Les véhicules et agents de collecte des déchets ménagers ne sont pas autorisés à pénétrer dans les domaines privés (voies privées, locaux poubelle …).

Il appartient au gestionnaire (bailleur, syndic de copropriété ou copropriétaires, usagers…) de présenter les contenants en limite de domaine public aux jours et horaires de collecte ; il lui appartient également de rentrer les bacs dans le domaine privé (local poubelle fermé le cas échéant) après la collecte.

Les contenants présentés à la collecte doivent avoir été préalablement contrôlés par le gestionnaire (et éventuellement re-triés), afin de ne présenter que des déchets conformes au flux collecté.

Les contenants doivent être présentés à la collecte sur une zone permettant aux agents de collecte de déplacer les bacs jusqu'à la chaussée sans obstacle (revêtement lisse type enrobé ou béton, aucun stationnement autorisé ou même possible, pas de bordure haute, ni de pente forte, ni de rupture de pente importante etc.).

La zone ou aire de présentation des contenants devra être matérialisée sur les plans du permis.
- Elle doit se situer de préférence sur le domaine privé, en limite du domaine public (sur une aire ouverte sur le domaine public, sous forme « d'encoche » dans le domaine privé).
- Si elle se situe sur le domaine public, le pétitionnaire doit s'assurer auprès du gestionnaire du domaine public qu'elle ne génèrera aucune gêne quant à la circulation et à la visibilité des véhicules, cyclistes, piétons etc.

Caractéristiques de la zone / aire de présentation :
- L'accès, pour les agents de collecte, doit être direct depuis la voirie publique (la zone de présentation doit être située à 3 m maximum de la chaussée)
- Les bacs ne doivent y être présents qu'aux jours et heures de collecte ; ils ne doivent pas y rester à demeure (même si elle se trouve en domaine privé, ouverte sur le domaine public).
- Elle doit être dimensionnée pour accueillir l'ensemble des bacs des flux collectés un même jour.
- En cas de porte reliant le local poubelle fermé à l'aire de présentation, ladite porte doit être fermée à clé ; seul le gestionnaire chargé de la manutention des bacs doit être en mesure d'ouvrir et fermer cette porte.
- L'entretien de l'aire de présentation est à la charge exclusive du gestionnaire.

La validation préalable du dimensionnement des locaux poubelle et des points de présentation des bacs à la collecte, par la Direction de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers de Nîmes Métropole, sera obligatoire avant toute autorisation de collecte en porte-à-porte d'une construction nouvelle ou rénovée.

TRI A LA SOURCE DES BIODECHETS - COMPOSTAGE

Dans le cadre de l'évolution de la règlementation, et notamment l'obligation du tri à la source des biodéchets à compter du 1er janvier 2024, **toutes les nouvelles constructions ou réhabilitations** doivent prévoir un espace en plein air, perméable (sur un sol en terre), à l'abri du vent et du plein soleil, afin d'accueillir :

- **Un composteur individuel** pour chaque habitat individuel ou pour les entreprises ou administrations disposant d'espaces extérieurs ; l'emprise au sol pour un composteur individuel de 300 à 400 L est d'environ 1,5 m².

- **Des composteurs collectifs** dans chaque nouveau programme d'habitat collectif, les zones d'activité etc. :
  - Pour 20 à 30 foyers, un site partagé est constitué de 3 bacs collectifs : surface minimale requise 10 à 20 m² ;
  - Cette surface sera réévaluée en fonction du nombre de foyers ou d'habitants pouvant nécessiter des composteurs de plus grand volume ou l'aménagement de plusieurs points de compostage.
  - Ces dispositifs devront être implantés en domaine privé et gérés par les gestionnaires des résidences, entreprises etc.

- **Des composteurs partagés,** sur le domaine public ou accessibles au public, pourront également être développés et intégrés dans les projets d'aménagement afin de desservir un plus grand nombre d'usagers ; leur gestion devra être organisée avec des référents locaux.

- **Remarques complémentaires :**
  - Les surfaces données ci-dessus sont à majorer pour les accès, l'entretien ou en cas de dimensionnement supérieur etc.
  - Les composteurs ne doivent pas être placés à proximité des limites de propriété.
  - L'entretien et la gestion des composteurs individuels / collectifs / partagés est à la charge des usagers ou gestionnaires des résidences ou espaces accueillant ces équipements.

Plus d'informations et guide d'aide au compostage sur : https://www.nimes-metropole.fr/quotidien/dechets-menagers/compostage-individuel.html.

Publié le : 24/12/2025 12:25 (Europe/Paris)
Collectivité : Marguerittes
https://www.intramuros.org/marguerittes/documents_administratifs/47982

Envoyé en préfecture le 22/12/2025
Reçu en préfecture le 22/12/2025
Publié le 22/12/2025
ID : 030-213001563-20251217-2025_12_02_02-DE

DOTATION EN CONTENANTS ET AVIS DCTDM

Le gestionnaire ou les usagers devront faire la demande de contenants pour les déchets ménagers auprès de la Direction de la Collecte et du Traitement des Déchets Ménagers (DCTDM) de Nîmes Métropole, au moins **3 semaines avant l'emménagement** des premiers arrivants.

La demande devra être accompagnée des éléments permettant à la DCTDM d'établir la dotation en bacs :
- coordonnées complètes des représentants (syndic / bailleur / usagers…),
- coordonnées complètes de la personne qui réceptionnera les bacs sur place,
- adresse précise pour la livraison des contenants,
- **typologie** des bâtiments (nombre de F1, F2, etc.),
- **nombre de résidents** et/ou **nombre de salariés** en ETP.

La demande devra être transmise :
- De préférence par e-demarche sur le site internet de Nîmes Métropole : https://www.nimes-metropole.fr/toutes-les-demarches.html
- Ou par formulaire papier ou à renvoyer par mail à dctdm@nimes-metropole.fr (formulaire disponible sur le site internet de Nîmes Métropole : https://www.nimes-metropole.fr/quotidien/dechets-menagers/dechets/demander-un-contenant-ou-un-renouvellement-de-contenant-pour-les-ordures-menageres-et-ou-la-collecte-selective.html)

Le guide de tri et les informations relatives à la collecte sont disponibles sur le site internet de Nîmes Métropole : https://www.nimes-metropole.fr/quotidien/dechets-menagers/collecte.html

Pour tout renseignement ou demande d'avis, merci de contacter la DCTDM :
- **De préférence par mail : dctdm@nimes-metropole.fr**
- Par téléphone : 04.66.02.54.54