

CAISSARGUES



Plan Local d'Urbanisme /
1^{ère} modification

4 - Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
2 ^{ème} révision du POS devenu PLU	20/09/2010	09/02/2016	06/10/2016
1 ^{ère} modification simplifiée du PLU	03/08/2017		08/02/2018
Mise en compatibilité du PLU (revitalisation du Vistre)			28/11/2018
1 ^{ère} révision allégée du PLU	04/11/2019	11/12/2019	03/02/2021
1 ^{ère} modification du PLU	14/03/2023		

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

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

Mairie de Caissargues

116, rue de la Soleïado
30 132 Caissargues
Tel : 04 66 38 11 58
Fax : 04 66 84 60 38
mairie.caissargues@wanadoo.fr

Sommaire

Rappels divers	5
Règlement des zones	19
Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines	21
Zone UA	23
Zone UC	37
Zone UD	53
Zone UE	73
Titre II – Dispositions applicables aux zones d'urbanisation future	87
Zone IIAU	89
Zone IVAU	101
Zone V AU	109
Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles	121
Zone A	123
Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles	137
Zone N	139

Les modifications apportées au règlement du PLU sont surlignées en jaune pour une meilleure lisibilité

RAPPELS DIVERS

Nota bene

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 a par procédé à une nouvelle rédaction des dispositions législatives du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme ; cette nouvelle codification, entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016, est prise compte dans la rédaction du règlement du PLU.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du Livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme est également entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016 ; l'article 12 de ce décret prévoit toutefois que les dispositions des articles R. 123-1 à R. 123-14 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur au 31 décembre 2015 restent applicables aux plans locaux d'urbanisme dont l'élaboration, la révision, la modification ou la mise en compatibilité a été engagée avant le 1^{er} janvier 2016.

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est opposable, sur l'ensemble du territoire communal de CAISSARGUES à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, opérations d'aménagement, plantations, affouillements ou exhaussements des sols appartenant aux catégories déterminées par le PLU.

2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R. 111-26** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**.
- **Article R. 111-27** : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

2 – Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexe au PLU (Voir Annexe 6.1).

3 – Les dispositions relatives aux bois ou forêts soumis au régime forestier.

4 – Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Nous rappelons que, hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 Août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 Juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

5 – Les dispositions relatives aux opérations déclarées d'utilité publique : projet ferroviaire de contournement de Nîmes et Montpellier ligne LGV déclaré d'utilité publique par décret du 16 mai 2005.

6 – Les dispositions applicables dans les périmètres visés aux article R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme (dans leur rédaction en vigueur au 31/12/2016) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information en annexe au PLU :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (voir périmètres en annexe au PLU).
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. Sont classées comme infrastructures de transports bruyantes sur la commune de CAISSARGUES, l'A54, la future ligne LGV et les RD 42 / ex RD 42 (sur sa section Nord), RD 135, RD 442 et RD 6113.

7 – Les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome de Nîmes-Garons approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 Août 1984.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Elles sont regroupées au Titre I du présent règlement et comprennent :

- la zone UA correspondant au centre ancien.
- la zone UC correspondant aux zones d'extension pavillonnaire les plus anciennes ; cette zone inclut un secteur UCa non desservi par le réseau collectif d'assainissement.
- la zone UD correspondant aux zones d'extension pavillonnaire les plus récentes ; la zone UD est divisée en trois secteurs distincts :
 - le secteur UD1 correspondant à la Zone d'Aménagement Concerté de la Granière ;
 - le secteur UD2 correspondant à l'opération d'aménagement du « Clos des Maraichers » et comportant quatre sous-secteurs UD2a, UD2b, UD2c et UD2d se distinguant par des vocation ou des typologies bâties différentes ;
 - le secteur UD3 à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- la zone UE à vocation d'activités, divisées en deux secteurs UE1 et UE2.

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comportent :
 - la zone IIAU Legrin à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique portant sur la totalité de son emprise ;
 - la zone IVAU à vocation d'activités liées aux aires de repos de l'A54 ;
 - la zone VAU à vocation principale d'hébergement et activités touristiques de Vendargues.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
Elles sont regroupées au Titre III du présent règlement et comprennent :
 - un secteur Ap correspondant à la zone agricole incluse dans la zone de protection du captage prioritaire de la Carreirasse telle que définie par l'arrêté préfectoral n°2011-074-004 du 15 mars 2011.
 - un secteur Av correspondant à la zone de revitalisation du Vistre avec la création d'un nouveau chenal.

- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
Elles sont regroupées au Titre IV du présent règlement et incluent :
 - le secteur N1 correspondant à la parcelle des forages alimentant la base militaire de défense de Garons (périmètre de protection immédiate) ;
 - le secteur N2 correspondant au périmètre de protection immédiate du forage de la Careirasse ;
 - le secteur N3 à vocation d'équipements légers sportifs ou de loisirs et d'aménagements paysagers ;
 - le secteur N4 à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - le secteur Nv de renaturation du Vistre.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan au 1/2500^{ème} sont seuls retenus comme valables.

Conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme (dans leur rédaction antérieure au 01/01/2016) **sont également reportés aux documents graphiques du PLU :**

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme ;** mention en est faite à l'article 13 de chaque zone concernée. 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. Nonobstant toute disposition contraire, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code.

- **Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement, éboulements, avalanches ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les**

constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols. Voir paragraphe 4 ci-après.

- **Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol**, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.
- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** ; chaque emplacement réservé est distingué par un numéro ; figure également aux documents graphiques du PLU, la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire.
- **En zones urbaines ou à urbaniser, les zones et secteurs où en application de l'article L. 151-15 du Code de l'urbanisme, un pourcentage minimum des programmes de logements doit être affecté à des logements locatifs sociaux.** Sont indiqués en légende le pourcentage imposé et les catégories prévues (en l'occurrence, logements locatifs sociaux).

4 - RISQUES NATURELS, NUISANCES, HYGIENE

L'existence éventuelle de risques et de nuisances est précisée dans le préambule introductif de chaque zone ; il s'agit :

- **du risque inondation par débordement** en référence au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune de CAISSARGUES approuvé le 4 avril 2014 ; l'emprise globale des zones inondables délimitées par le PPRI est par ailleurs reportée au plan de zonage du PLU.
- **du risque ruissellement** en référence au Porter à Connaissance du 5 décembre 2011 réalisé dans le cadre de l'élaboration du PPRI de la commune de CAISSARGUES ; l'emprise des zones inondables par ruissellement pluvial est par ailleurs reportée au plan de zonage du PLU.
- **du risque « érosion de berges »** : délimitation de francs bords inconstructibles de 10 m à partir du haut des berges de part et d'autre du Vistre, du Mirman et du ruisseau du Garrigas ; ces francs bords sont reportés au plan de zonage du PLU.
- **du risque sismique** : la commune de CAISSARGUES est classée en zone de risque sismique de niveau faible (2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français (voir Annexe 4. 1 du présent règlement du PLU).
- **du risque gonflement – retrait des argiles** (voir Annexe 4.2 au présent règlement du PLU).
- **du risque incendie – feu de forêt** (l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation ainsi que les prescriptions générales est joint en annexe au présent règlement).
- **des nuisances sonores liées à l'aérodrome de Nîmes – Garons** (Voir Annexe 6.3 du présent règlement relative au Plan d'Exposition au Bruit approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 Août 1984).

- **des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre** (Voir Annexe 6.4 du présent règlement relative aux infrastructures classées à savoir l'A54, la future ligne LGV et les RD 42 / ex RD 42, RD 135, RD 442 et RD 6113.
- **des nuisances liées à la station d'épuration** : délimitation d'un périmètre de 100 m de rayon autour des installations de la station d'épuration, à l'intérieur duquel toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public est interdit en application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5

Est également précisé dans le préambule introductif de chaque zone le fait qu'elle soit en tout ou partie incluse dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée :

- du champ captant de la Careirasse, en référence à l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique du forage en date du 14 février 1986 et au rapport établi par M. Pierre Bérard, hydrogéologue agréé, le 5 janvier 2011 en vue d'une nouvelle déclaration d'utilité publique ;
- de la prise d'eau superficielle G5 sur le canal de Campagne pour l'alimentation en eau de la commune de Beauvoisin, en référence à l'arrêté préfectoral portant déclaration d'utilité publique de cette prise d'eau en date du 12 octobre 2011 ;
- de la station de pompage assurant l'alimentation en eau potable de la base aéronavale de Nîmes Garons tel que délimité par l'avis sanitaire de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé, en date du 14 février 2007.

Les périmètre de protection immédiate (DUP du 14 février 1986), rapprochée et éloignée (rapport de M. Pierre Bérard, hydrogéologue agréé en date du 5 janvier 2011) du champ captant de la Careirasse d'une part, le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau superficielle G5 sur le canal de Campagne (DUP du 12 octobre 2011) d'autre part, les périmètres de protection immédiate et rapprochée de la station d'alimentation de la base aéronavale de Nîmes Garons (rapport de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé en date du 14 février 2007) enfin, sont par ailleurs reportés sous forme de trames au plan de zonage du PLU.

5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'**adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 – Dérogations

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogations que celles prévues par les articles L. 152-4 et L. 152-5 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article L. 152-4, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine, aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du Code de patrimoine, aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 du Code du patrimoine ou encore aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

3 - Reconstruction à l'identique

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, **la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli** est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels en dispose autrement.

Cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 4 avril 2014.

4 - Immeuble existant non conforme au règlement du PLU

Lorsqu'un **immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone concernée**, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5 - Constructions en zones inondables

Pour les constructions situées en zones inondables, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application de l'article 10 du règlement des zones concernées peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la mise hors d'eau des planchers.

Le dépassement de hauteur autorisé ne pourra toutefois excéder la différence d'altitude entre le terrain naturel et la cote PHE + 30 cm en zones d'aléa fort et modéré, et 30 cm en zone d'aléa résiduel.

6 – DIVISIONS DE TERRAIN

Les divisions de terrain ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver au regard des règles d'implantation fixées par les articles 5 et 6 du règlement de PLU.

7 – LEXIQUE GENERAL

Accès :

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou la servitude de passage.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

Adossement :

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

Affouillement de sol :

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 100 m² et du permis d'aménager si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 2 hectares.

Alignement :

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Annexe ou construction annexe :

L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions, séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abri à bois, abri de jardin, local piscines, local technique, abri ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole, les piscines ne sont pas des constructions annexes.

Bardage :

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métalliques.

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des 9 destinations établies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum d'emprise au sol de la ou des constructions, rapportée à la surface de l'unité foncière d'implantation.

Construction :

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation , indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Bâtiment principal :

Le bâtiment principal est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de bâtiments et constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments et constructions ayant la même fonction.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

Destination :

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction. Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier. Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil...).

Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées ci-après.

Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (commerces alimentaires et non alimentaires, équipement de la personne, équipement de la maison, commerces automobiles, motos et cycles, commerces d'articles de sports et de loisirs.....). Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Artisanat : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels ; elle exclut les commerces alimentaires relevant de la catégorie commerces. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Egout du toit :

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol des constructions :

L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, hors éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture dans la limite de 0,50 m) et terrasses non couvertes.

Constituent ainsi de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher, les bassins de piscines (intérieures ou non, couvertes ou non), les abris non fermés, les hangars non fermés....

Emprise publique :

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics....

Équipement d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Espaces non imperméabilisés :

Les espaces non imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts....) soit des espaces minéraux dont le revêtement est par nature non imperméable et autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen....)

Exhaussement de sol :

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 100 m² et du permis d'aménager si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 2 hectares.

Extension :

Il s'agit d'une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (créatrices uniquement de surface de plancher). Lorsqu'une extension est limitée (20 m² de surface de plancher, 20% de la surface de plancher existante...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

Faîtage :

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

Hauteur de la construction :

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètres ou par référence à une cote altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

Limites séparatives :

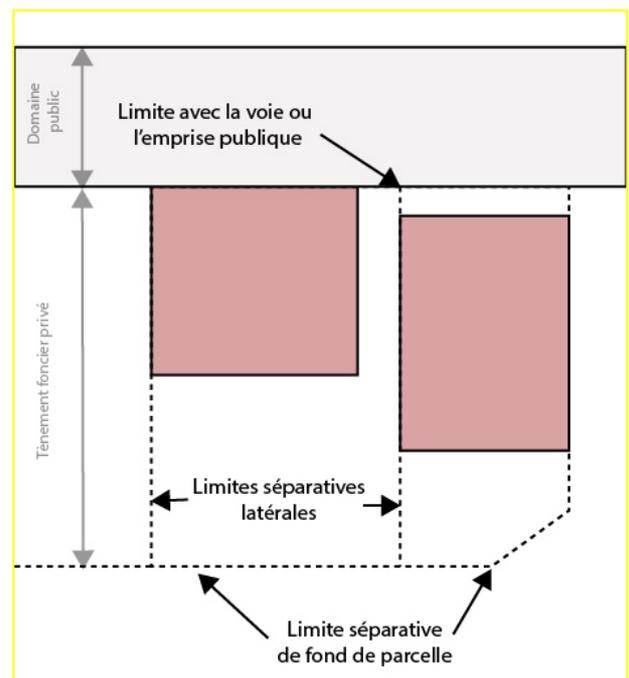
La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.

Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies....) les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée) ou à une emprise publique ;
- Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Pour les terrains de forme quadrilatère, il y a une seule limite séparative de fond de parcelle ; pour les terrains de forme triangulaire, il n'y a pas de limite de fond de parcelle ; dans les autres cas, les limites de fond de parcelles correspondent à l'ensemble des limites opposées à la voie ou à l'emprise publique et n'ayant pas de point de contact avec celle-ci.

Un terrain à l'angle de deux voies n'a pas de limite de fond de parcelle mais une ou des limites séparatives latérales.



Modification de construction :

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Reconstruction : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

Serre et châssis de production agricole

Une serre ou châssis de production agricole est une structure close ou semi-ouverte translucide, en verre ou en plastique – à l'exclusion des panneaux solaires et photovoltaïques - soutenue par une structure métallique ou en bois, destinée à la production agricole, à l'exclusion des élevages.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ; la surface de plancher se substitue à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1^{er} mars 2012.

Toit terrasse :

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) plate ou quasiment plate (c'est à dire ne comportant que de faibles pentes permettant l'écoulement des eaux).

Unité foncière :

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie :

Une voie, indépendamment de son statut public ou privé, doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.

On distinguera si nécessaire :

- Les voies publiques ;
- Les voies privées ;
- Les voies ouvertes à la circulation publique regroupant toutes les voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

Opération (d'aménagement) d'ensemble :

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements,
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

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. 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.

REGLEMENT DES ZONES

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine équipée correspondant au centre ancien de CAISSARGUES. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des commerces, services, équipements publics ou d'intérêt collectif liés à la vie urbaine. Les constructions sont pour la plupart édifiées en ordre continu à l'alignement des voies et des emprises publiques.

La zone UA est :

- **pour partie située en zone d'aléa inondation par débordement telle que délimitée par le PPRI approuvé le 4 avril 2014 ;** s'y appliquent les dispositions règlementaires applicables en centre urbain (Ucu) et en zone urbaine (U) d'aléa fort, modéré ou résiduel (voir Annexe 6.1.3 du PLU).
- **pour partie située en zone d'aléa ruissellement pluvial tel que délimitée par le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 5 décembre 2011.**
- **en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- **en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2 au présent règlement).

Elle est également pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 135, à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.4 du PLU).

Le règlement s'appliquant à la zone UA vise à :

- préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien ;
- conforter les fonctions de centre urbain (équipements publics, activités commerciales et de service).

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales ; seul est autorisé l'aménagement des constructions à destination d'activités artisanales existantes dans les conditions définies par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ; seul est autorisé l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration existantes dans les conditions définies par l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.

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

En outre, en zone d'aléa ruissellement pluvial telle que reportée aux documents graphiques du PLU, sont interdits les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone UA :

- L'aménagement des constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à conditions (conditions cumulatives) :
 - o qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement ;
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;

- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
 - que l'aménagement autorisé soit justifié par une mise aux normes de l'établissement, une réduction des nuisances ou des risques engendrés.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
 - L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone UA, sous réserve de justification technique.

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

Les constructions autorisées en zone UA et situées en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial telle que délimitée aux documents graphiques du PLU devront en outre respecter les règles suivantes : calage du 1^{re} plancher constructible à la côte minimum TN + 80 cm.

Par ailleurs, tout projet à destination d'habitation composé ~~de 10 ou plus de 10 logements devra obligatoirement comporter 30% de logements locatifs sociaux~~ ; ~~de 3 ou plus de 3 logements devra obligatoirement comporter 40% de logements locatifs sociaux~~ ; le nombre de logements exigé sera le cas échéant arrondi à l'unité supérieure si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, à l'unité inférieure si le chiffre après la virgule est inférieur à 5.

Article UA 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets. Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques de ce dernier devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables et favoriser les perméabilités piétonnes.

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

Article UA 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de capacité et caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

Desserte incendie

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

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole et d'une visite de conformité.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
 - des eaux de vidange des piscines,
- est interdit.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit assurer l'infiltration et / ou la rétention des eaux pluviales sur sa parcelle. Les ouvrages de rétention (stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention sec....) seront dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

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

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement vers le milieu naturel ou leur réutilisation sur le terrain d'assiette sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Autres réseaux

Les réseaux et les branchements électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeaux...., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales.

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

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

Article UA 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer, sur toute ou partie du linéaire de la parcelle longeant la voie ou l'emprise publique.

Cette disposition s'entend :

- hors débords de toiture (généralistes, corniches...), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur ;
- hors balcons qui ne sont toutefois autorisés en saillie sur le domaine public que dans la limite de 0,50 m de profondeur et uniquement à partir du 2^{ème} niveau (soit 1^{er} étage).

Les saillies autorisées devront en outre respecter les dispositions du Code de la Voirie Routière.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être admise dans les cas suivants :

- le projet consiste en un équipement public ou d'intérêt collectif ;
- le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- le terrain a une façade sur rue ou emprise publique égale ou supérieure à 20 mètres ;
- le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement total ou partiel que d'une seule de ces voies ;
- le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur le même fond ou sur le fond voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale avec celle-ci.
- un mur de clôture ancien ou une clôture ancienne méritant d'être conservé borde la voie.

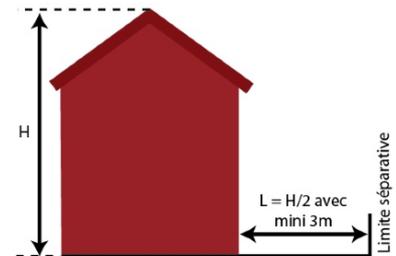
En cas de retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, un mur ou muret de clôture d'aspect similaire aux clôtures existant dans le vieux village pourra être imposé en limite de l'alignement sur toute ou partie de la façade sur rue, dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.
- **Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3,00 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.



En fond de parcelle, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3,00 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cas particuliers :

- **installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 mètre des limites séparatives.
- **Terrasses :** Les terrasses non couvertes situées en continuité avec le rez-de-chaussée du bâtiment principal doivent respecter un recul minimum de 1,00 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Article UA 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UA 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 80% de la superficie de ladite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure à 80% de la superficie de la dite parcelle ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux unités foncières de moins de 200 m².

Article UA 9 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 8,00 m à l'égout de la couverture ;
- 10,00 m au faîtage ;
- R+1 maximum.

Pour conserver le caractère du centre ancien et préserver les épannelages, la hauteur de l'immeuble pourra néanmoins être limitée à celle du plus haut des deux immeubles mitoyens ou des deux immeubles voisins implantés du même côté de la voie, avec une tolérance de + 1,00 m dans la limite de la hauteur totale fixée ci-avant.

En cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure aux maxima fixés ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra celle de la construction existante.

Article 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales

En cas de réhabilitation ou d'aménagement d'une construction ancienne existante, on s'attachera à conserver voire à restituer les éléments architecturaux intéressants (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde corps anciens...).

En cas de construction neuve ou d'extension d'une construction existante, une architecture plus contemporaine que celle découlant des prescriptions ci-après, pourra être autorisée sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle ; pourront notamment autorisées les terrasses en décaissé de toiture, les baies horizontales, les matériaux de type bardage bois, les menuiseries en aluminium laqué ou PVC, les volets roulants.... sous réserve de s'intégrer à un projet architectural cohérent.

Les dispositions ci-après ne s'imposent pas aux équipements publics ou d'intérêt collectif, à condition que le parti architectural retenu soit justifié et motivé dans le cadre d'un projet cohérent, prenant en compte la bonne insertion au tissu bâti environnant.

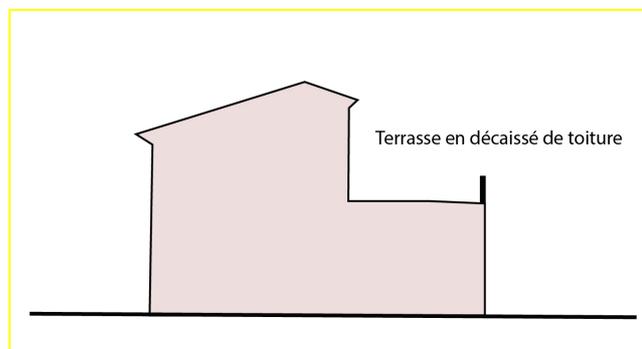
Toitures

La pente des toitures sera comprise entre 15 et 33% par rapport à l'horizontale.

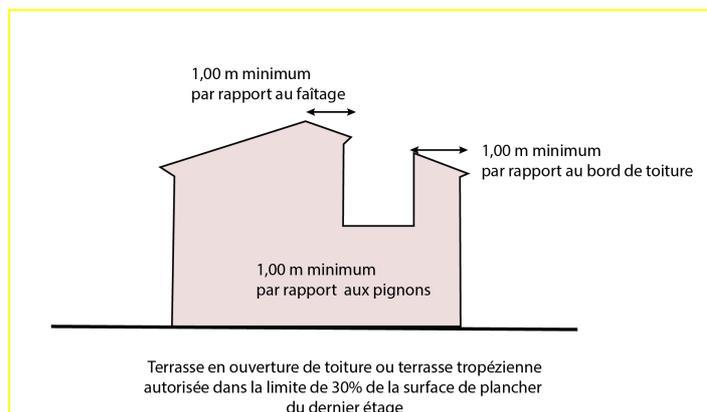
Les couvertures seront réalisées en tuiles rondes canal, de teinte jaune paille ou vieillie, non uniforme. Les tuiles de récupération seront placées en couvert.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture....) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Les terrasses en décaissé de toiture (voir schéma ci-dessous) sont interdites, sauf sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou les espaces publics limitrophes



Seules sont autorisées les terrasses en ouverture de toiture (communément appelées terrasses tropéziennes) sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface du dernier étage, de respecter un recul de 1,00 mètre minimum par rapport au bord de toiture côté façade, de 1,00 mètre minimum par rapport au faîtage et de 1,00 mètre minimum par rapport aux pignons, et d'être en conformité avec les règles de sécurité. Voir schéma ci-dessous.



Sont également autorisées les loggias. L'ouverture prendra la largeur de la façade de la construction entre deux retours de mur de 50 cm minimum, traités en harmonie avec la façade. Le garde-corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront réalisés en matériaux mats (zinc non brillant de préférence). Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés à la couverture et de ne pas représenter plus du tiers de la surface totale de toiture du bâtiment concerné.

Façades

Seules les façades en pierre de taille à joints minces seront laissées apparentes (non enduites) ; les joints seront exécutés au nu de la pierre, grattés et de la même couleur que celle-ci.

Exception faite des façades en bardage bois autorisées sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes de la parcelle, les autres façades seront enduites dans le ton des enduits figurant sur la palette de couleurs de référence jointe en annexe au présent règlement, dans des tons clairs de beige, pierre calcaire, rosé ou gris.

La finition des enduits sera talochée, frottée, éventuellement grattée fin. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de la façade, les éléments de modénatures existants et les décors d'origine (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle...) seront conservés et mis en valeur. Les éléments intéressants et les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparentes et rejointoyées.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

Ouvertures

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnement ancien des façades et les ouvertures devront respecter une proportion plus haute que large, exception faite sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes de la parcelle où pourront notamment être autorisées les baies vitrées horizontales.

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés ; les baies seront respectées dans leur style, leurs dimensions et leurs matériaux.

Les ouvertures cintrées donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenues, même si la destination des locaux est modifiée.

Menuiseries et ferronneries

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent être conservées lorsque leur état le permet et éventuellement restaurées. Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture existante (interdiction d'une fermeture partielle de l'ouverture).

Les volets seront en bois, rabattus sur la façade ou repliés en tableau ; d'autres matériaux que le bois pourront néanmoins être autorisés sous réserve de présenter un aspect similaire à celui-ci.
Les volets à écharpe en Z sont interdits.

Les ouvertures situées sur les façades non directement visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes de la parcelle pourront être équipées de volets en aluminium laqué ou PVC, voire de volets roulants à coffre encastré au plan de la façade.

Les garde-corps des balcons seront en métal de forme et dessin simples ou en maçonnerie enduite comme les façades. Sont interdits :

- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- les balustres.

Les grilles de protection seront en barreaudage métallique droit.

Clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2,00 m de hauteur.

Elles seront composées soit d'un mur plein en pierres ou en maçonnerie enduite d'une hauteur maximum de 2,00 m, soit d'un mur bahut en pierre ou en maçonnerie enduite de 1,00 m maximum surmonté ou non d'une grille métallique à barreaudage vertical, ces deux typologies pouvant le cas échéant être en alternance, notamment dans le cas de clôtures sur rue de grande longueur, de façon à rompre l'uniformité du linéaire.

Les grilles, les portails anciens de qualité, les piliers en pierre existants devront être maintenus et/ou restaurés.

Les murs de soutènement ne constituent pas des clôtures. En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,10 m (la hauteur étant définie comme la dénivellation entre le fonds servant et le fond dominant), la clôture surmontant le mur de soutènement ne pourra pas excéder 1,00 m.

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

En zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, 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.

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnancement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

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

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs

La pose de **climatiseurs** sur console ou potence en façade sur rue est interdite.

La pose de **paraboles** en façade ou sur balcon est interdite ; elles doivent être placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et encastrés au mur de façade ou de clôture.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets.

Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune de CAISSARGUES.

Article UA 11 - Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Par ailleurs, si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de places requis sera à minima de $2 \times 2 = 4$ places.

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- au moins une place de stationnement ou de garage par logement de moins de 60 m² de surface de plancher ;
- au moins deux places de stationnement ou de garage par logement de 60 m² ou plus de 60 m² de surface de plancher.

Cette obligation ne s'impose que pour toute création de plus d'un logement nouveau.

Pour les constructions à destination de commerce :

- Aucune obligation pour les commerces de moins de 100 m² de surface de vente ;
- Pour les commerces de 100 m² ou plus de 100 m² de surface de vente : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination de bureau :

- une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

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

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins 2 logements comprenant un parc de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments.

L'espace de stationnement devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction ; il pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

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

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences méditerranéennes adaptées au climat local. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

La part minimale des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables est fixée à 10% de la superficie de l'unité foncière.

Article UA 13 - Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée, dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'être intégrés à la toiture et de ne pas représenter plus du tiers de la surface totale de la toiture du bâtiment concerné.

Article UA 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel. Elle inclut un secteur UCa non desservi par le réseau collectif d'assainissement.

La zone UC est :

- pour partie située en zone d'aléa inondation par débordement délimitée par le PPRI approuvé le 4 avril 2014 ; s'y appliquent les dispositions réglementaires applicables en zone urbaine (U) d'aléa fort, modéré ou résiduel (voir Annexe 6.1.3 du PLU).
- pour partie située en zone d'aléa ruissellement pluvial tel que délimitée par le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 5 décembre 2011.
- pour partie située en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des cours d'eau.
- intégralement située en zone de risque sismique de niveau faible (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- intégralement située en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 4.2 au présent règlement).
- pour partie incluse dans le périmètre de protection rapprochée de la station de pompage assurant l'alimentation en eau potable de la base aéronavale de Nîmes Garons tel que délimité par l'avis sanitaire de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé, en date du 14 février 2007 (voir Annexe 6.1.1 du PLU).

La zone UC est également pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de l'A54, de la RD 135 et de la RD 42 et ex RD 42, à l'intérieur desquels s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.4 du PLU).

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

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UC incluant le secteur UCa :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales ; seul est autorisé l'aménagement des constructions à destination d'activités artisanales existantes dans les conditions définies par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ; seul est autorisé l'aménagement des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration existantes dans les conditions définies par l'article 2 ci-après.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes de télécommunications.
- Toute construction ou installation nouvelle dans une marge de 10 m mesurés à partir du haut des berges du Vistre et du Mirman (francs bords inconstructibles).
- Toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public dans le périmètre de 100 m défini autour de la station d'épuration et applicable tant que celle-ci ne sera pas complètement désaffectée

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

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

Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone UC incluant le secteur UCa :

- L'aménagement des constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à conditions (conditions cumulatives) :
 - o qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement ;
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
 - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant ;
 - o que l'aménagement autorisé soit justifié par une mise aux normes de l'établissement, une réduction des nuisances ou des risques engendrés.
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone UC, sous réserve de justification technique.

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

Les constructions autorisées en zone UC et secteur UCa et situées en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial telle que délimitée aux documents graphiques du PLU devront en outre respecter les règles suivantes : calage du 1^{re} plancher constructible à la côte minimum TN + 80 cm.

Par ailleurs, tout projet à destination d'habitation composé de 6 ou plus de 6 logements devra obligatoirement comporter 30% de logements locatifs sociaux ; de 3 ou plus de 3 logements devra obligatoirement comporter 40% de logements locatifs sociaux ; le nombre de logements exigé sera le cas échéant arrondi à l'unité supérieure si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, à l'unité inférieure si le chiffre après la virgule est inférieur à 5.

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

- faire vérifier et éventuellement mettre en conformité tous les captages existants atteignant la partie captive ou libre de la nappe ;
- prescrire que tout nouvel ouvrage atteignant la nappe soit réalisé conformément aux techniques en vigueur ;

- s'assurer que les rejets d'eaux pluviales de la zone urbanisée dans le ruisseau du Bois de Signan ne soient pas effectués en amont de la RD 42 ;
- prescrire que tout aménagement demandant une excavation (pose de conduite, fossé...) soit soumis à autorisation préalable et soit réalisé en prenant toutes précautions pour éviter une pollution pendant et après la phase travaux. Toute réalisation de puisard ou de bassin d'injection d'eaux pluviales est interdite.
- faire vérifier et éventuellement faire mettre en conformité tout dispositif d'assainissement autonome existant ;
- proscrire le stockage de matière de vidange, fumiers et l'entreposage de déchets dont déchets industriels.

Enfin, en secteur UCa, en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement, la constructibilité est conditionnée à l'existence ou à la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de CAISSARGUES et au règlement du SPANC.

Article UC 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

La création d'accès nouveaux sur la RD 42 et la RD 135 est interdite.

Hors agglomération, toute création d'accès nouveaux, tout changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur les RD 42 et RD 135.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

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

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (pour mémoire, à la date d'approbation du PLU : arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de capacité et caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

Desserte incendie

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

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

Hors secteur UCa : Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet

d'une autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole et d'une visite de conformité.

En secteur UCa : Dans le cas d'une construction nouvelle, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de CAISSARGUES et au règlement du SPANC.

Dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension d'une construction existante, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur, au zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune et au règlement du SPANC. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome conforme à la législation en vigueur, au zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune et au règlement du SPANC.

Pour tout projet d'assainissement non collectif, il sera demandé au pétitionnaire une étude à la parcelle afin de choisir, positionner et dimensionner le dispositif d'assainissement autonome le plus adapté.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
 - des eaux de vidange des piscines,
- est interdit.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit assurer l'infiltration et / ou la rétention des eaux pluviales sur sa parcelle.

Pour les projets n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il conviendra de mettre en place des dispositifs d'infiltration et /ou de rétention à la parcelle, dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Les techniques de rétention à la parcelle préconisées font appel au stockage en surface ou enterré : stockage en citerne (enterrée ou superficielle), stockage en structure réservoir poreuse, tranchée drainante, toits stockants....

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins ouverts et accessibles ; ces bassins devront être aménagés paysagèrement et les pentes des talus devront être suffisamment douces pour permettre un entretien aisé du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

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

Le rejet d'eaux pluviales au réseau public d'eaux usées est strictement interdit.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement vers le milieu naturel ou leur réutilisation sur le terrain d'assiette sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Eau brute

Le raccordement au réseau d'eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine...).

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Article UC 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Hors agglomération les constructions doivent être implantées en recul minimum de 35,00 m par rapport à l'axe de la RD 135 et de la RD 42.

En agglomération, les constructions doivent être implantées :

- en recul minimum de 15,00 m de l'axe de la RD 135 et de la RD 42/ ex RD42
- en recul minimum de 8,00 mètres par rapport à l'axe et de 3,00 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies ouvertes à la circulation publique ;
- en recul minimum de 3,00 mètres par rapport aux autres emprises publiques (espaces verts public, canal.....).

Ces reculs s'entendent hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation.

En outre, des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- le long des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- lorsque la construction en projet vient s'aligner sur une construction existante, située sur le même fond ou sur le fond voisin, pour former avec elle une unité architecturale.

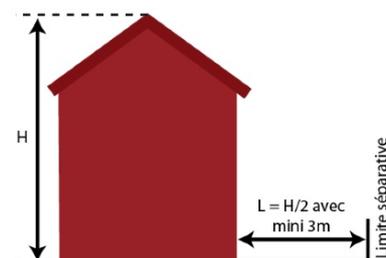
L'espace créé par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines (exception faite le long de la RD 135 et de la RD 42/ex RD 42 hors agglomération où s'appliquent les règles générales ci-avant) :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ; ce recul minimum est porté à 2,00 m par rapport à l'alignement des RD 135 et RD 42/ ex RD42 en agglomération.
- **Cas particulier des terrasses (exception faite le long de la RD 135 et de la RD 42/ex RD 42 hors agglomération où s'appliquent les règles générales ci-avant) :** Les terrasses non couvertes, ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée du bâtiment principal, devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ; ce recul minimum est porté à 2,00 m par rapport à l'alignement des RD 135 et RD 42/ ex RD42 en agglomération.

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

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.



Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à un bâtiment existant implanté en limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à + ou -1,00 m).
- pour les bâtiments ou parties de bâtiments n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur mesurée sur la limite séparative et 10,00 mètres de longueur mesurée sur la dite limite séparative. En cas d'implantation de plusieurs constructions de moins de 3,50 mètres sur une même limite séparative, les longueurs cumulées de ces différentes constructions, mesurées sur la limite séparative considérée, ne pourra pas

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et les groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).
- **Terrasses :** Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale, doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives.

Article UC 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UC 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à 50% de la superficie de ladite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure à 50% de la superficie de l'unité foncière ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article UC 9 – Hauteur maximale des constructions**Définition de la hauteur**

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

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7,00 m à l'égout de la couverture ;
- 9,00 m au faîtage ;
- R+1.

Toutefois, en cas d'extension d'un bâtiment de hauteur supérieure aux maximums fixés ci-avant, la hauteur de la partie en extension pourra atteindre celle de la construction existante.

Article UC 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Dispositions générales

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement par ses couleurs, ses matériaux et son volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduits tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les dispositions suivantes ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente maximum de 35% au dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses partiels et les toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer, en vue rapprochée depuis l'espace public, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

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

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

Façades

La façade sur rue sera traitée en façade principale ; en bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise, exception faite pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres.

Les clôtures sur voie ou espace public seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 2,00 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale ;
- soit d'un mur bahut, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale, surmonté ou non de grilles ou d'un grillage à mailles rigides, l'ensemble ne pouvant dépasser la hauteur maximale de 2,00 m. Cette clôture pourra le cas échéant être doublée d'une haie vive d'essences adaptées au climat local.

Les murs de soutènement ne constituent pas des clôtures. En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,10 m (la hauteur étant définie comme la dénivellation entre le fonds servant et le fond dominant), la clôture surmontant le mur de soutènement ne pourra pas excéder 1,00 m.

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

En zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, 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.

Constructions annexes

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leur aspect extérieur et leur couleur avec la construction principale.

Les abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de matériaux de récupération hétéroclites est interdit.

Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les coffrets des compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune.

Article UC 11 - Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Par ailleurs, si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de places requis sera à minima de $2 \times 2 = 4$ places.

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- 2 places de stationnement au moins par logement, dont une non close directement accessible depuis la voie d'accès pour les logements individuels.

Pour les constructions à destination de bureau et commerces :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de bureau ou commerce.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement ou de garage par chambre.

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

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins 2 logements comprenant un parc de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments.

L'espace de stationnement devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction et pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

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

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

La part minimale des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences méditerranéennes adaptées au climat local. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m² de terrain.

Toute surface de stationnement de plus de 500 m² doit obligatoirement être équipée :

- de dispositifs permettant une limitation de l'imperméabilisation des sols tels que chaussée réservoir, graviers, noues de rétention / décantation ;
- de dispositifs de dépollution.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

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

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

Article UC 13 - Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Article UC 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est une zone urbaine à vocation principale d'habitat individuel et collectif et d'équipement public, correspondant à l'extension urbaine la plus récente du village.

Elle se divise en trois secteurs :

- **le secteur UD1** correspondant au périmètre de la Zone d'Aménagement de la Granière créée par délibération du Conseil Municipal de CAISSARGUES en date du 27 juin 1994 et modifiée par délibération en date du 17 décembre 1998.
- **le secteur UD2** correspondant à l'opération d'aménagement d'ensemble de la Careirasse et lui-même divisé en sous secteurs :
 - UD2a : sous-secteur ayant pour vocation principale les constructions à usage d'habitation individuelle et leurs annexes ;
 - UD2b : sous-secteur ayant pour vocation principale les constructions à usage d'habitation sous forme d'habitation individuelle, groupements d'habitations ou habitation collective ;
 - UD2c : sous-secteur ayant pour vocation principale les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, commerces et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ;
 - UD2d : sous-secteur destiné à accueillir un parc paysager comprenant une zone de rétention.
- **le secteur UD3** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif ; ce secteur est pour partie inclus dans le périmètre inconstructible délimité autour de la station d'épuration de CAISSARGUES et applicable tant que celle-ci ne sera pas complètement désaffecté.

La zone UD est :

- **pour partie située en zone d'aléa par débordement tel que délimité par le PPRI approuvé le 4 avril 2014** ; s'y appliquent les dispositions règlementaires applicables en zone urbaine (U) d'aléa fort, modéré ou résiduel (voir Annexe 6.1.3 du PLU).
- **pour partie située en zone d'aléa ruissellement pluvial tel que délimitée par le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 5 décembre 2011.**
- **pour partie située en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des cours d'eau.**
- **intégralement située en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- **intégralement située en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2 au présent règlement).

La zone UD est également pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 135 et de la RD 42, à l'intérieur desquels s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

Article UD1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes de télécommunication
- Toute construction ou installation nouvelle dans une marge de 10 m mesurés à partir du haut des berges du Vistre, du Mirman et du ruisseau du Garrigas (francs bords inconstructibles).
- Toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public dans le périmètre de 100 m défini autour de la station d'épuration et applicable tant que celle-ci ne sera pas complètement désaffectée

En outre, en sous-secteur UD2, est interdite toute construction ou installation réalisée hors opération d'aménagement d'ensemble.

En sous-secteur UD2d, est interdite toute construction ou installation autre que :

- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages de rétention paysagers.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du sous-secteur UD2d, sous réserve de justification technique.

En secteur UD3, est interdite toute construction ou installation autre que :

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur le secteur.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'ouvrages de rétention paysagers.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur UD3 sous réserve de justification technique.

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

Article UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone UD :

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

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

Les constructions autorisées en zone UD et situées en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial telle que délimitée aux documents graphiques du PLU devront en outre respecter les règles suivantes : calage du 1^{re} plancher constructible à la côte minimum TN + 80 cm.

Par ailleurs, **sur l'ensemble de la zone UD, hors sous-secteurs UD2d et UD3 non concernés,** tout projet à destination d'habitation composé **de 6 ou plus de 6 logements devra obligatoirement comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux** **de 3 ou plus de 3 logements devra obligatoirement comporter 40% de logements locatifs sociaux** ; le nombre de logements exigé sera le cas échéant arrondi à l'unité supérieure si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, à l'unité inférieure si le chiffre après la virgule est inférieur à 5.

Article UD 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

La création d'accès nouveaux sur la RD 42 et la RD 135 est interdite.

Hors agglomération, toute création d'accès nouveaux, tout changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur les RD 135 et RD 42.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

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

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (pour mémoire, à la date d'approbation du PLU : arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de capacité et caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

Desserte incendie

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

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole et d'une visite de conformité.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
 - des eaux de vidange des piscines,
- est interdit.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit assurer l'infiltration et / ou la rétention des eaux pluviales sur sa parcelle.

Pour les parcelles individuelles n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble soumis à la Loi sur l'Eau, il conviendra de mettre en place des dispositifs d'infiltration et /ou de rétention à la parcelle, dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les techniques de rétention à la parcelle préconisées font appel au stockage en surface ou enterré : stockage en citerne (enterrée ou superficielle), stockage en structure réservoir poreuse, tranchée drainante, toits stockants....

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins ouverts et accessibles ; ces bassins devront être aménagés paysagèrement et les pentes des talus devront être suffisamment douces pour permettre un entretien aisé du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

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

L'installation de clôtures en travers des exutoires des eaux ne doit pas nuire au bon écoulement de celles-ci.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Eau brute

Le raccordement au réseau d'eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine...).

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Article UD 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur UD1

- **RD 42** : Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 15,00 m par rapport à l'axe de la RD 42.
- **Autres voies** : Toute construction doit être implantée en recul minimum par rapport à l'alignement égal à la moitié de la hauteur de la construction mesurée à l'égout de la toiture, sans être inférieur à 3,00 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres). Ce retrait s'entend hors débords de toitures, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation.
Les garages doivent quant à eux être implantés en recul minimum de 5,00 mètres par rapport au bord extérieur de la chaussée ou du trottoir éventuel longeant la voie leur donnant accès.

Secteur UD2

- **Par rapport à la RD 135 (en sous-secteurs UD2a et UD2b)** : les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 135.
Toutefois, pour les piscines, la distance minimum est ramenée à 25,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 135.
- **Par rapport à la Voie communale VC1 (en sous-secteur UD2a)** : les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3,00 mètres de l'alignement actuel ou futur de la Voie Communale n°1.
- **Par rapport aux voies et emprises publiques internes au sous-secteur UD2a** : les constructions doivent être implantées à une distance minimum de 3,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publique pour les habitations et de 5,00 mètres pour les garages.
- **Par rapport aux voies et emprises publiques internes aux sous-secteurs UD2b et UD2c** : l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée.

Cas particuliers sur l'ensemble des secteurs UD1 et UD2:

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines (exception faite le long de la RD 135, et de la Voie Communale n°1 où s'appliquent les dispositions ci-avant)** : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques. Ce recul minimum est porté à 2,00 m par rapport à l'alignement de la RD 42.

- **Cas particulier des terrasses (exception faite le long de la RD 135, et de la Voie Communale n°1 où s'appliqueront les dispositions ci-avant) :** Les terrasses non couvertes, ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée du bâtiment principale, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques. Ce recul minimum est porté à 2,00 m par rapport à l'alignement de la RD 42.

Secteur UD3

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur UD1

Dans le cas où la construction ne jouxte pas la limite séparative latérale, la distance horizontale de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite parcellaire doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, mesurée du terrain naturel avant travaux à l'égout de la couverture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Sur l'une au moins des limites séparatives latérales, la marge de reculement de la construction devra être égale au minimum à 3 mètres.

Secteur UD2

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres ($L \geq 3$ mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cas particuliers sur l'ensemble des secteurs UD1 et UD2 :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).
- **Terrasses :** Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Secteur UD3

Non règlementé exception faite sur les limites séparatives correspondant aux limites du secteur UD3 le long desquelles les bâtiments devront respecter un recul par rapport à la limite séparative au moins égal à la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, sans que ce recul puisse être inférieur à 5 mètres ($L \geq H$, minimum 5 mètres),

Cas particulier des installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article UD 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UD 8 - Emprise au sol

Secteur UD1

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions présentes sur l'unité foncière considérée, est supérieure à 50% de la superficie de la dite parcelle ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteurs UD2 et UD3

Non règlementé

Article UD 9 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Secteur UD1

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 mètres à l'égout de la couverture et 2 niveaux (rez-de-chaussée + 1 étage).

Secteur UD2

- **Sous-secteur UDa** : La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,00 m à l'égout de la couverture.
- **Sous-secteur UDb** :
 - La hauteur maximale des constructions d'habitat individuel est fixée à 8,00 m à l'égout de la couverture.
 - La hauteur maximale des constructions d'habitat collectif est fixée à 12,00 m à l'égout de la couverture.
- **Sous-secteur UDe** : La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m à l'égout de la couverture.
- **Secteur UDe** : Sans objet.

Secteur UD3

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8,00 m à l'égout de la couverture et à 10,00 m au faîtage.

Article UD 10 -Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Secteur UD1

▪ **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente comprise entre 25 et 35% au dessus de l'horizontale, à l'exception des vérandas éventuelles.
- Les toits terrasses partiels et les toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer, en vue rapprochée depuis l'espace public, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

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

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués en vue rapprochée depuis l'espace public, par un acrotère de hauteur suffisante.

▪ Façades

Les façades latérales et arrières seront traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles de façon à respecter une homogénéité de la construction, même si des matériaux différents sont utilisés (enduits et bois par exemple).

Les enduits seront choisis dans une gamme chromatique respectant l'identité de la commune.

En bordure de voie, aucune façade aveugle ne sera admise, exception faite pour les installations et constructions de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés.

▪ Clôtures

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètre ; ~~les clôtures nouvelles seront obligatoirement implantées en recul de 0,50 m par rapport aux voies et emprises publiques~~

Les clôtures seront constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximale de 1,80 m, enduit sur les deux faces dans une couleur identique ou de même ton que celle de la construction principale ;
- soit d'un grillage à mailles rigides de couleur verte, d'une hauteur maximale de 1,80 m, doublé d'une haie vive d'essences adaptées au climat local.

Les murs de soutènement ne constituent pas des clôtures. En cas de mur de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,10 m (la hauteur étant définie comme la dénivellation entre le fonds servant et le fond dominant), la clôture surmontant le mur de soutènement ne pourra pas excéder 1,00 m.

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

En zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, 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.

▪ Constructions annexes

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leur aspect extérieur et leur couleur avec la construction principale.

Les abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, ne sont pas soumis aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions. Ils devront néanmoins être de volume

simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de matériaux de récupération hétéroclites est interdit.

- **Climatiseurs, paraboles, compteurs**

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

Les coffrets des compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture.

- **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune.

Secteur UD2

- **Principes généraux**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

- **Toiture**

Les toits terrasses sont autorisés en liaison inter-bâtiment ou en complément architectural au volume principal du bâtiment.

Les organes techniques des machineries (climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles...) doivent être intégrés au gabarit du bâtiment.

- **Clôtures**

Les clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un mur plein, enduit ou en pierres apparentes ;
- soit d'un mur bahut enduit ou en pierres apparentes d'une hauteur de 0,40 maximum surmonté d'un grillage ; ce grillage devra obligatoirement être doublé de haies vives, composées d'essences locales.

Du lot 1 à 11, le long du chemin piétonnier au Sud, longeant la RD 135, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un mur plein enduit ou en pierres apparentes.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2,00 mètres (hauteur cumulée du mur et du grillage). Les clôtures seront enduites sur les deux faces, excepté si elles sont composées d'un appareillage en pierre.

En limite séparative, entre lots, seules les clôtures grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres seront admises.

Les clôtures ne doivent pas s'opposer au libre écoulement des eaux de surface. A cette fin, les murs de clôture seront obligatoirement munis de barbacanes de 0,20 x 0,20 m minimum espacés de 2,00 maximum.

En zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, 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.

▪ **Constructions annexes**

Les constructions annexes seront traitées avec le même soin que la construction principale, en harmonie avec celle-ci, exception faite des abris de jardin de moins de 10 m² de surface de plancher et 2,60 m de hauteur totale, qui devront néanmoins être de volume simple et s'intégrer par leur couleur à leur environnement urbain ; l'emploi de matériaux de récupération hétéroclites est interdit.

▪ **Déchets**

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune.

Secteur UD3

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

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

En zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, 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.

Article UD 11 - Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires

à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Par ailleurs, si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de places requis sera à minima de $2 \times 2 = 4$ places.

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Secteur UD1, il est exigé :

- 2 places de stationnement au moins par logement ~~dont une hors clôture, librement accessible depuis la voie de desserte.~~
- 1 place de stationnement commune par tranche de 5 logements, avec un minimum de 1 place par opération.

Secteur UD2 :

Il est exigé :

- **Sous-secteur UD2a** : au moins 2 places de stationnement par logement, dont une seule pourra être close.
- **Sous-secteur UD2b** : au moins 1,5 place de stationnement par logement.
- **Sous-secteur UD2c** : au moins 1 place de stationnement pour 2 logements
- **Secteur UD2d** : sans objet.

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

Secteur UD3 :

Non règlementé ; le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit néanmoins être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins 2 logements comprenant un parc de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de

bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments.

L'espace de stationnement devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction et pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

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

Secteur UD1 :

La part minimale des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageables est fixée à 40% de la superficie de l'unité foncière.

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ou 100 m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les essences utilisées devront être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

Secteur UD2 :

30% au moins de la superficie de l'unité foncière seront traités en espaces verts plantés.

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées devront être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

Le **sous-secteur UD2d** devra faire l'objet d'un traitement paysager de qualité ; il sera enherbé et planté d'arbres et d'arbustes de haute tige d'essences méditerranéennes, à raison d'un arbre pour 100 m² d'espace aménagé.

Dans les autres **sous-secteurs UD2a, UD2b et UD2c**, les aires de stationnement des opérations groupées ou collectives devront être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Secteur UD3 :

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées devront être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement.

Toute surface de stationnement de plus de 500 m² doit obligatoirement être équipée :

- de dispositifs permettant une limitation de l'imperméabilisation des sols tels que chaussée réservoir, graviers, noues de rétention / décantation ;
- de dispositifs de dépollution.

Secteurs UD1, UD2 et UD3 :

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

Article UD 13 - Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.



Article UD 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine équipée à vocation principale d'activités.

Elle se divise en deux secteurs :

- **secteur UE1** correspondant à la zone d'activités « Euro 2000 » et à son prolongement Sud le long de l'ex RD 42.
- **secteur UE2** comprenant le Triangle Nord délimité par l'ex RD 42 et la Route de Nîmes et une petite zone d'activités à dominante artisanale située le long de la RD 42 au Sud.

La zone UE est :

- **pour partie située en zone d'aléa inondation par débordement délimitée par le PPRI approuvé le 4 avril 2014** ; s'y appliquent les dispositions règlementaires applicables en zone urbaine (U) d'aléa fort, modéré ou résiduel (voir Annexe 6.1.3 du PLU).
- **pour partie située en zone d'aléa ruissellement pluvial telle que délimitée par le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 5 décembre 2011.**
- **pour partie située en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre du chevelu hydrographique** (voir Titre V du présent règlement).
- **intégralement située en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- **intégralement située en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2 au présent règlement).
- **pour partie inclus dans le périmètre de protection rapprochée de la station de pompage assurant l'alimentation en eau potable de la base aéronavale de Nîmes Garons tel que délimité par l'avis sanitaire de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé, en date du 14 février 2007** (voir Annexe 6.1.1 du PLU)

Elle est pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de l'A54, de la RD 135 et de la RD 42 et ex RD 42, à l'intérieur desquels s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en secteur UE1 :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées sous conditions par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs non liés à une activité commerciale ou artisanale autorisée sur le secteur.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Toute construction ou installation nouvelle dans une marge de 10 m mesurés à partir du haut des berges du Vistre (francs bords inconstructibles).

Sont interdits en secteur UE2 :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées sous conditions par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités industrielles
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs non liés à une activité commerciale ou artisanale autorisée sur le secteur.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Toute construction ou installation nouvelle dans une marge de 10 m mesurés à partir du haut des berges du Vistre (francs bords totalement inconstructibles).

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

Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions en secteurs UE1 et UE2 :

- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur ces secteurs, à raison d'un logement par établissement, et à condition :
 - o qu'il soit construit simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel il est lié,
 - o qu'il soit inclus dans le volume bâti du bâtiment d'activités principal,
 - o que la surface du logement n'excède pas 60 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activités principal dans lequel il est inclus.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle des secteurs UE1 et UE2, sous réserve de justification technique.

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

Les constructions autorisées en zone UE et situées en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial telle que délimitée aux documents graphiques du PLU devront en outre respecter les règles suivantes : calage du 1^{re} plancher constructible à la côte minimum TN + 80 cm.

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

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

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage ; il convient de noter que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

Article UE 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

La création d'accès nouveaux sur la RD 135, la RD42 et l'ex-RD 42 est interdite.

Hors agglomération, toute création d'accès nouveaux et tout changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur la RD 135 et la RD 42.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (pour mémoire, à la date d'approbation du PLU : arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

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

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de capacité et caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

Desserte incendie

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

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole et d'une visite de conformité.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
 - des eaux de vidange des piscines,
- est interdit.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit assurer l'infiltration et / ou la rétention des eaux pluviales sur sa parcelle.

Pour les parcelles individuelles n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble soumis à la Loi sur l'Eau, il conviendra de mettre en place des dispositifs d'infiltration et /ou de rétention à la parcelle, dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les techniques de rétention à la parcelle préconisées font appel au stockage en surface ou enterré : stockage en citerne (enterrée ou superficielle), stockage en structure réservoir poreuse, tranchée drainante, toits stockants....

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins ouverts et accessibles ; ces bassins devront être aménagés paysagèrement et les pentes des talus devront être suffisamment douces pour permettre un entretien aisé du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Eau brute

Le raccordement au réseau d'eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine...).

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Article UE 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Secteur UE1 : Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul minimum suivantes :

- 50,00 m de l'axe de l'A54 pour les constructions à destination d'habitation, 40,00 m de l'axe de l'A54 pour les constructions destinées à un autre usage ;
- 35,00 m de l'axe de la RD 42/ ex RD 42 et de la RD 135 pour les constructions à destination d'habitation, 25,00 m de l'axe de la RD 42 / ex RD 42 et de la RD 135 pour les constructions destinées à un autre usage hors agglomération ; ces reculs sont ramenés à 15,00 m de l'axe de la RD 42 /ex RD 42 et de la RD 135 en agglomération et ce pour l'ensemble des constructions.

- 8,00 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique et des espaces publics ; les auvents ne sont toutefois soumis qu'à une obligation de retrait de 5 m par rapport à l'alignement des voies et espaces publics.

Secteur UE2 : Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul minimum suivantes :

- 15,00 m de l'axe de la RD 42 pour le secteur UE2 Sud ;
- 30,00 m de l'axe de l'ex RD 42 pour les constructions à destination d'habitation, 20,00 m de l'axe de l'ex RD 42 pour les constructions destinées à un autre usage pour le secteur UE 2 « Le Triangle » hors agglomération, 15,00 m de l'axe de l'ex RD 42 pour toute construction en agglomération.
- 8,00 m de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation publique ; les auvents ne sont toutefois soumis qu'à une obligation de retrait de 5 m par rapport à l'alignement de ces voies.

Secteurs UE1 et UE2 : Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Secteur UE1 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres ($L \geq H/2$, minimum 5,00 mètres).

Les dépôts doivent obligatoirement être implantés en retrait minimum de 5,00 mètres par rapport aux limites séparatives.

Secteur UE2 :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Les dépôts doivent obligatoirement être implantés en retrait minimum de 3,00 mètres des limites séparatives.

Sur l'ensemble des secteurs UE1 et UE2, peuvent être implantés différemment les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article UE 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UE 8 - Emprise au sol

Non règlementée

Article UE 9 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres au faîtage.

Article UE 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit.

Volumes

Les constructions doivent être conçues dans une souci de simplicité et d'homogénéité d'ensemble, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édifices hors d'échelle sont par exemple, proscrits.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison.... .

Toiture

Sont autorisées :

- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire ;
- les toits terrasses délimitées par un bandeau périphérique.

Les chéneaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales doivent s'intégrer harmonieusement à la construction.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés à condition d'être intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toitures terrasses, masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Toutes les façades d'un volume construit, doivent être traitées de manière équivalente, avec le même soin apporté à la qualité de réalisation et aux choix des matériaux.

Sont autorisés :

- les façades enduites ;
- les bardages métalliques ;

d'une teinte en harmonie avec l'environnement bâti et naturel de la construction.

- le bois dans le cadre d'un projet architectural cohérent et de qualité.

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée. En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de leurs couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs appartenant à la même gamme par construction).

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; elles seront constituées le cas échéant :

- Soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel.
- Soit d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides monté sur des poteaux métalliques, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m mesurée à partir du terrain naturel, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal et surmonté ou non d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides de teinte verte ou gris foncé. Ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences adaptées à climat local.

En bordure de la RD 42 (secteur UE2 Sud) **et de l'ex-RD 42** (secteur UE1 et secteur UE2 « Triangle Nord »), les clôtures lorsqu'elles existent, seront obligatoirement constituées d'une grille métallique ou grillage à mailles soudées rigides monté sur des poteaux métalliques, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel, éventuellement doublée d'une haie d'essences végétales adaptées au climat local.

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

En zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, 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.

Aires de stockage

Les aires de stockage des matériaux et engins, les conteneurs à déchets et encombrants doivent être doivent être masqués par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

Les murs masquant ces aires de stockage seront enduits dans une teinte identique ou proche de celle du bâtiment principal et leur hauteur sera de 2,00 mètres maximum.

Déchets

Toute construction doit prévoir un emplacement à conteneur déchets d'un accès direct sur la voie publique. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du Service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune de CAISSARGUES.

Cet emplacement doit être complété, si l'activité exercée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants, par un emplacement spécifique masqué à la vue soit par un muret de hauteur suffisante, soit par une haie vive.

Divers

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés dans un coffre au mur ou muret de clôture.

Article UE 11 - Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement

longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation et d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en matière de stationnement des véhicules**Constructions à destination d'habitation autorisées en application de l'article 2 (logement de fonction) :**

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 150% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination d'activités artisanales ou industrielles :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 30% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de l'établissement.

Pour les hôtels :

- Une place de stationnement par chambre + 1 place de stationnement pour 2 emplois.

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

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments.

L'espace de stationnement devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les autres établissements, l'espace réservé au stationnement des deux roues non motorisés sera dimensionné sur la base d'une place pour 4 places de stationnement pour véhicules légers, avec une surface minimale de 2 m².

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction et pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

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

10% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés. Ces aménagements devront respecter les principes suivants :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés ;
- utilisation d'essences rustiques adaptées au climat local ; on favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.
- installation de réseaux d'arrosage adaptés ;
- préservation du passage du matériel d'entretien.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence adaptée au climat local pour 2 places de stationnement ou 50 m².

En bordure de l'A54, une bande de 5,00 m de large minimum, parallèle à l'autoroute, devra faire l'objet d'un traitement paysager.

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

Article UE 13 - Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Article UE 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Desserte et (ou) raccordement obligatoire(s) des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

Caractère de la zone

La zone II AU correspond à une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

La zone II AU est :

- **pour partie située en zone d'aléa ruissellement pluvial telle que délimitée par le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 5 décembre 2011.**
- **intégralement située en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- **intégralement située en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2 au présent règlement).
- **pour partie incluse dans le périmètre de protection rapprochée de la station de pompage assurant l'alimentation en eau potable de la base aéronavale de Nîmes Garons tel que délimité par l'avis sanitaire de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé, en date du 14 février 2007** (voir Annexe 6.1.1 du PLU)

Elle est également pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de l'A54 et de la RD 135, à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir annexe 6.3).

Article IIAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone II AU :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes de télécommunication.
- Toute construction réalisée hors opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de la zone II AU ou dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui ne serait pas compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

Article IIAU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone II AU :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de commerce, d'hébergement hôtelier, d'équipement public ou d'intérêt collectif, réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone II AU sous réserve pour cette dernière :
 - o d'être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU ;
 - o de comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux ; le nombre de logements exigé sera le cas échéant arrondi à l'unité supérieure si le chiffre après la virgule est supérieur à 5, à l'unité inférieure si le chiffre après la virgule est inférieur à 5.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU et sous réserve de justification technique.

Du fait du classement en zone d'aléa ruissellement pluvial, l'ouverture à l'urbanisation de la zone IIAU est conditionnée à la réalisation de travaux et aménagements permettant de mettre hors d'eau les terrains pour une pluie de période de retour 100 ans ; après exondation, les nouveaux planchers créés devront être calés au minimum à la côte TN + 50 cm.

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

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

Article IIAU 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

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

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite (pour mémoire, à la date d'approbation du PLU : arrêté du 15 janvier 2007 portant application du décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics).

Article IIAU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de capacité et caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

Desserte incendie

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

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole et d'une visite de conformité.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
 - des eaux de vidange des piscines,
- est interdit.

Eaux pluviales

Les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération, sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins ouverts et accessibles ; ces bassins devront être aménagés paysagèrement et les pentes des talus devront être suffisamment douces pour permettre un entretien facilité du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

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

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Eau brute

Le raccordement au réseau d'eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine...).

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

Article IIAU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies et emprises publiques, hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, à condition que le nu de la façade respecte la règle générale d'implantation.

Néanmoins, peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement ;

Article IIAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres ($L \geq 3$ mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 mètre des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).
- **Terrasses :** Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité avec le rez-de-chaussée de la construction principale, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

Sur les limites séparatives correspondant à la limite de la zone II AU, les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Article IIAU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article IIAU 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la superficie totale de l'opération d'ensemble.

Article IIAU 9 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Zone II AU

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m à l'égout de la couverture.

Article IIAU 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux

Le style architectural de tout bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain.

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente comprise entre 25 et 35% au dessus de l'horizontale ;
- Les toits terrasses partiels et les toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer, en vue rapprochée depuis l'espace public, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

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

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Les différentes typologies autorisées pour les clôtures sont les suivantes :

- Mur en pierres ou mur maçonné enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ferrenière ou d'un treillis soudé, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.
- Grillage soudé depuis le sol d'assiette jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.

L'utilisation de canisses, voile occultant en matière plastique, fausses haies plastiques est strictement interdite.

A l'interface de la zone N, des secteurs N3 et N4 et le long du Chemin de Bellecoste, les clôtures seront obligatoirement réalisées en grillage soudé et doublées d'une haie végétale.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation collective ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune.

Article IIAU 11 - Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Par ailleurs, si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de places requis sera à minima de $2 \times 2 = 4$ places.

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

4 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Pour les constructions à destination d'habitation :

- Logement individuel : au moins 2 places de stationnement par logement ;
- Logement collectif : 1 place de stationnement au moins par logement de moins de 50 m² de surface de plancher, 2 places de stationnement au moins par logement de 50 ou plus de 50 m² de surface de plancher.
-

Pour les constructions à destination de bureau et commerces :

- une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de bureau ou commerce.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- une place de stationnement ou de garage par chambre.

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal d'habitation regroupant au moins 2 logements comprenant un parc de stationnement réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments.

L'espace de stationnement devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction et pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

Article IIAU 12 - Obligations en matière d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit comporter à minima 30% d'espaces verts plantés collectifs ; ce pourcentage inclut les bassins de rétention des eaux pluviales, qui seront traités en espaces paysagers accessibles au public, intégrés à la composition urbaine de l'opération, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Chaque lot doit d'habitat individuel doit en outre comporter 40% au moins d'espaces non imperméabilisés dont la moitié au moins plantés.

Les aires de stationnement collectives devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les voies de desserte interne primaire devront également faire l'objet de plantations, éventuellement alternées avec les places de stationnement latérales.

Les voies et cheminements internes des opérations devront être traités qualitativement et arborés (plantations d'ombrages, plantations basses en bosquets...).

Les essences utilisées devront être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. On favorisera une diversification des plantations en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès. Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 du Code forestier et de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir Annexe 4.3).

Article IIAU 13 - Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Article IIAU 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IVAU

Caractère de la zone

La zone IV AU est une zone à vocation principale d'activités spécialisées et annexes à l'autoroute A54 (aires de services)

La zone IV AU est :

- **pour partie située en zone d'aléa inondation par débordement telle que délimitée par le PPRI approuvé le 4 avril 2014** ; s'y appliquent les dispositions règlementaires applicables en zone non urbanisée (NU) d'aléa fort, modéré ou résiduel (voir Annexe 6.1.3 du PLU).
- **pour partie située en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre du Mirman.**
- **intégralement située en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- **intégralement située en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2 au présent règlement).
- **pour partie incluse dans l'Aire d'Alimentation du Captage de la Careirasse**, délimitée par l'Arrêté Préfectoral n°2011-074-0004 du 15mars 2011 (voir Annexe 6.5 du PLU).

Elle est pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de l'A54, à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

Article IVAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone IVAU :

- Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales et d'entrepôts, exceptions faites de celles autorisées sous conditions par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités industrielles, artisanales, d'exploitation agricole ou forestière, de bureau.
- les équipements publics ou d'intérêt collectifs non liés au fonctionnement de l'A54.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

Article IVAU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions en zone IVAU :

- Les constructions à destination d'activités commerciales (dont restauration), d'hébergement hôtelier, les installations classées pour la protection de l'environnement, les entrepôts (dont notamment les entrepôts destinés au remisage du matériel lié à l'exploitation de l'A54) réalisées par le concessionnaire de l'A54 ou les sous concessionnaires sur les emplacements mis à leur disposition par le concessionnaire.
- Les logements de fonction liés et nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone IV AU à raison d'un logement par établissement, et à condition :
 - o qu'il soit construit simultanément ou postérieurement à l'établissements auquel il est lié,
 - o qu'il soit inclus dans le volume bâti du bâtiment d'activités,
 - o que la surface du logement n'excède pas 60 m² de surface de plancher et 30% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activités dans lequel il est inclus.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone IV AU, sous réserve de justification technique.

Les constructions autorisées en zone IVAU et situées en zones d'aléa inondation PPRI telles que délimitées aux documents graphiques du PLU devront en outre respecter les dispositions réglementaires du PPRI approuvé le 4 avril 2014 (Voir Annexe 6.1.3).

Sur la partie de la zone IVAU incluse dans l'aire d'alimentation du captage de la Careirasse correspondant au périmètre de protection éloignée du captage proposé par l'hydrogéologue agréé dans le cadre de la révision de la DUP, on respectera strictement les réglementations en vigueur en matière de protection des eaux superficielles ou souterraines. Des mesures de prévention et de protection efficaces y seront prises en ce qui concerne les pratiques culturales et les évacuations d'eaux de ruissellement par les fossés. Tout déversement accidentel de substances polluantes donnera lieu à un plan d'alerte et d'intervention et à des contrôles réguliers et ciblés de la qualité des eaux jusqu'avant la remise en service du captage.

Devront en outre être mis en conformité : les serres hors sol, les systèmes d'assainissement non collectif existants, les têtes et abords des forages privés, les stockages de fumier, les aires de préparation et de remplissage de produits phytosanitaires.

L'emploi des engrais azotés et des pesticides sera strictement réduit et limité aux quantités définies par les études menées en vue de la maîtrise des pollutions diffuses d'origine agricole.

Article IVAU 3 - Accès et voiries

Sans objet

Article IVAU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de capacité et caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

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

Desserte incendie

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

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de CAISSARGUES et au règlement du SPANC, pourra être autorisée.

2 - Eaux usées non domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

- d'eaux souterraines, y compris lorsqu'elles ont été utilisées dans des installations de traitement thermique ou de climatisation ;
 - des eaux de vidange des piscines,
- est interdit.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit assurer l'infiltration et / ou la rétention des eaux pluviales sur sa parcelle.

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

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Article IVAU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 100,00 m de l'axe de l'A54.

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article IVAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

Article IVAU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article IVAU 8 - Emprise au sol

Non règlementé

Article IVAU 9 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux. Le dépassement de la hauteur maximale peut être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte charge.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 m à l'égout de la couverture et 12 m au faîtage pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;
- 8 m à l'égout de la couverture et 10 m au faîtage pour les autres constructions.

Article IVAU 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont

de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures devront être constituées de grillages à mailles rigides, éventuellement doublées d'une haie et perméables à la petite faune.

Article IVAU 11 - Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Constructions à destination d'habitation autorisées en application de l'article 2 :

- Une place de stationnement par logement

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Une place de stationnement par chambre + 1 place de stationnement pour 2 emplois.

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

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

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

La part minimale des espaces non imperméabilisés ou éco-aménageable est fixée à 90% de la superficie totale de la zone IV AU.

Les essences utilisées pour les plantations devront être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. On favorisera une diversification des plantations, en utilisant prioritairement les essences locales présentes sur la zone et en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprés.

Article IVAU 13 - Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Article IVAU 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé.



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VAU

Caractère de la zone

La zone VAU est une zone non totalement équipée, à vocation principale d'hébergement hôtelier et d'activités liées et de bureaux.

La zone VAU est intégralement située :

- **en zone d'aléa ruissellement pluvial tel que délimitée par le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 5 décembre 2011.**
- **en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- **en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2 au présent règlement).

Elle est pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 6113 et de la RD 135, à l'intérieur desquels s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

Article VAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone V AU :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités commerciales, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Article VAU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone V AU :

- Les constructions à destination d'activités commerciales à condition d'être liées ou complémentaires à un hébergement touristique (restauration notamment).
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées sur la zone, à raison d'une habitation par établissement.
- Les extensions des habitations existantes, autres que celles autorisées par l'alinéa précédent, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher totale de 200 m².
- Les piscines liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU ou à une activité autorisée sur la zone.
- Les installations et équipements sportifs, les aires de jeux et de loisirs.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone V AU sous réserve de justification technique.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et à la rétention des eaux pluviales et de ruissellement.

Du fait du classement en zone d'aléa ruissellement pluvial, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de travaux et aménagements permettant de mettre hors d'eau les terrains pour une pluie de période de retour 100 ans ; après exondation, les nouveaux planchers créés devront être calés au minimum à la côte TN + 50 cm.

Enfin, en l'absence de desserte par le réseau collectif d'assainissement, la constructibilité est conditionnée à l'existence ou à la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement collectif et non collectif de la commune de CAISSARGUES et au règlement du SPANC.

Article VAU 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute création d'accès nouveaux, tout changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur la RD 135.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

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

Article VAU 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de capacité et de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

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

Desserte incendie

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

Eaux usées

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

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en en vigueur et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Pour les parcelles individuelles n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il conviendra de mettre en place des dispositifs d'infiltration et /ou de rétention à la parcelle, dimensionnés sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les techniques de rétention à la parcelle préconisées font appel au stockage en surface ou enterré : stockage en citerne (enterrée ou superficielle), stockage en structure réservoir poreuse, tranchée drainante, toits stockants....

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins ouverts et accessibles au public ; ces bassins devront être aménagés paysagèrement et les pentes des talus devront être suffisamment douces pour permettre un entretien aisé du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

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

Eau brute

Le raccordement au réseau d'eau brute est conseillé lorsque celui-ci existe au droit de la parcelle, pour les usages privatifs ou collectifs non domestiques ; ces usages ne doivent toutefois pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine....).

Autres réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Article VAU 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- 75,00 m de l'axe de la RD 135, conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme. Les extensions de constructions ne sont pas soumises à l'obligation de retrait de 75,00 m de part et d'autre de l'axe de la RD 135 tel que porté aux documents graphiques du PLU ; elles devront toutefois respecter un recul minimum de 35,00 m par rapport à l'axe de la voie.
- 10,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies et emprises publiques.

Des dispositions différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

Article VAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5,00 mètres ($L \geq H/2$, minimum 5,00 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

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

Article VAU 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article VAU 8 - Emprise au sol

Non règlementé

Article VAU 9 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faîtage, voire 12,00 mètres au faîtage pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Article VAU 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Principes généraux

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 extensions, modifications ou aménagements de constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, améliorer ou rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; elles seront constituées le cas échéant :

- Soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel.
- Soit d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides monté sur des poteaux métalliques, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m mesurée à partir du terrain naturel, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal et surmonté ou non d'un grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides de teinte verte ou gris foncé. Ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences adaptées à climat local.

En bordure de la RD 135, les clôtures lorsqu'elles existent, seront obligatoirement constituées d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides monté sur des poteaux métalliques, de teinte verte ou gris foncé, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel, éventuellement doublée d'une haie d'essences végétales adaptées au climat local.

De façon générale, les clôtures devront comporter des passages pour la petite faune.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, d'un accès direct sur la voie publique.

Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions du règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune.

Article VAU11 - Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur. La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées ou à mobilité réduite.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m², y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations ou affectations, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des destinations ou affectations respectives.

En fin de calcul, lorsque le nombre de places de stationnement a :

- une partie décimale inférieure ou égale à 0,5, il est arrondi au chiffre inférieur ;
- une partie décimale supérieure à 0,5, il est arrondi au chiffre supérieur.

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche, toute tranche commencée entraîne l'application de la norme.

Par ailleurs, si la règle prévoit 2 places par logement au moins et que la construction prévoit 2 logements, le nombre de places requis sera à minima de $2 \times 2 = 4$ places.

2 - Opérations de réhabilitation, de changement d'affectation et d'extension

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, aucun emplacement nouveau ne sera exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante à la date d'approbation du PLU, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

3 – Article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 11 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Constructions à destination d'habitation autorisées en application de l'article 2 :

- Deux places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Une place de stationnement par chambre + 1 place de stationnement pour 2 emplois.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de l'établissement exception faite des restaurants pour lesquels il est exigé 1,5 places de stationnement pour 3 places de restauration.

Pour les constructions à destination de bureaux :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de l'établissement.

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

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

Il est exigé des espaces sécurisés de stationnement des vélos conformes au Code de la Construction et de l'Habitation.

Conformément aux articles R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la construction et de l'habitation, les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments.

L'espace de stationnement devra comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et facilement accessible depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements.

Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif doivent également comporter un espace sécurisé de stationnement des vélos ; le dimensionnement de cet espace devra être justifié au regard de la nature et de la destination de la construction et pourra prendre en compte les possibilités de péréquation entre constructions ou équipements.

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

40% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être aménagés en espaces verts plantés. Ces aménagements devront respecter les principes suivants :

- regroupement des surfaces en évitant les délaissés ;
- utilisation d'essences rustiques adaptées au climat local ;
- installation de réseaux d'arrosage adaptés ;
- préservation du passage du matériel d'entretien.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence adaptée au climat local pour 2 places de stationnement ou 50 m².

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les essences utilisées pour les plantations devront être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. On favorisera une diversification des plantations, en utilisant prioritairement les essences locales présentes sur la zone et en évitant les espèces les plus allergisantes et notamment les Cyprès.

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

Article VAU 13 - Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.



Article VAU 14 – Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Desserte et (ou) raccordement obligatoire(s) des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES AGRICOLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

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

Elle inclut :

- **un secteur Ap** strict inclus dans l'Aire d'Alimentation du Captage de la Careirasse telle que délimitée par arrêté préfectoral en date du 15 mars 2011 où sont interdites les nouvelles constructions à destination d'habitation, y compris lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- **un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol** en application de l'article R. 123-11 c du Code de l'Urbanisme.
- **un secteur Av correspondant à la zone de revitalisation du Vistre** avec la création d'un nouveau chenal.

La zone A et le secteur Ap sont:

- **pour partie situés en zone d'aléa inondation par débordement de cours d'eau tel que délimitée par le PPRI approuvé le 4 avril 2014** (voir Annexe 6.1.3 du PLU).
- **pour partie situés en zone d'aléa ruissellement pluvial telle que délimitée par le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 5 décembre 2011.**
- **pour partie situés en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre du chevelu hydrographique.**
- **intégralement situés en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1 au présent règlement).
- **intégralement situés en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2 au présent règlement).
- **pour partie inclus dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de la Careirasse tel que délimités par l'arrêté préfectoral de DUP du 14 février 1986 et dans les périmètres de protection rapprochée et éloignée du captage de la Careirasse tel que délimités par M. Pierre Bérard, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 5 janvier 2011** (voir Annexe 6.1.1 du PLU)
- **pour partie inclus dans le périmètre de protection rapprochée de la station de pompage assurant l'alimentation en eau potable de la base aéronavale de Nîmes Garons tel que délimité par l'avis sanitaire de M. Guy Valencia, hydrogéologue agréé, en date du 14 février 2007.** (voir Annexe 6.1.1 du PLU)
- **pour partie inclus dans le périmètre de protection rapprochée de la prise d'eau superficielle G5 sur le canal de Campagne** (voir Annexe 6.1.1 du PLU).



La zone A et le secteur Ap sont pour partie inclus dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de l'A54, de la RD 135, de la RD 42, de la RD 442, de la RD 6113 et de la future LGV, à l'intérieur desquels s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

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

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone A, hors secteur Ap :

- Les constructions et extensions de constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts, exception faite des entrepôts agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles relevant de l'activité agricole (cave de vinification, élevage....)
- Les carrières hors secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol en application de l'article R. 123-11 c du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning, autres que le camping à la ferme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Toute construction ou installation nouvelle dans une marge de 10 m mesurés à partir du haut des berges du Vistre et du Mirman (francs bords totalement inconstructibles).
- Toute nouvelle construction destinée à l'habitation, aux loisirs ou à l'accueil du public dans le périmètre de 100 m défini autour de la station d'épuration et applicable tant que celle-ci ne sera pas complètement désaffectée

Sont interdits en secteur Ap :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation et les extensions de constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.



- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts, exception faite des entrepôts agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles relevant de l'activité agricole (cave de vinification, élevage....)
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning, autres que le camping à la ferme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Toute construction ou installation nouvelle dans une marge de 10 m mesurés à partir du haut des berges du ruisseau de Mirman et du Vistre (francs bords totalement inconstructibles).

En secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimité au PLU en application de l'article R. 123-11 c du Code de l'Urbanisme, est interdit l'ensemble des occupations et utilisations du sol autres que :

- Les carrières, les installations de traitement et de stockage de matériaux et les activités connexes ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation de carrière, traitement et stockage de matériaux et en particulier bureau et locaux techniques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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 excavations et talus nécessités par l'exploitation de la carrière située à proximité de l'A54, y compris dans la bande de recul de 100,00 m imposée par l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme.

Sur la partie du secteur Ap inclus dans le périmètre de protection rapprochée du captage de la Careirasse tel que reporté au plan de zonage du PLU, sont en outre interdits :

- l'ouverture et l'extension des carrières, la réalisation de fouilles, de fossés de terrassement ou excavations de plus de 2 m de profondeur ou d'une superficie supérieure à 100 m². Les remblais seront effectués avec des matériaux issus du site ou exempts de produits susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux ; ils seront réalisés de manière à restaurer la protection de la nappe captée contre les infiltrations d'eaux superficielles. Lors des opérations de curage des fossés ou cours d'eau, la couche imperméable superficielle sera préservée afin d'éviter l'infiltration d'eaux de surface polluées dans le sous-sol.
- les puits, captages, de sources ou forages autres que ceux nécessaires au renforcement de l'alimentation en eau destinée à la consommation humaine de la commune de CAISSARGUES ; ceux existants seront répertoriés et sécurisés, en particulier les ouvrages abandonnés.



- toute construction induisant la production d'eaux usées, sauf extension de construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans les limites définies par l'article 2 ci-après.
- la création et extension de cimetières, les inhumations en terrain privé, les enfouissements de cadavres d'animaux.
- les aires de récupération, démontage et recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle.
- les centres de traitement ou de transit des ordures ménagères.
- les stockages et dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité chimique ou bactériologique des eaux, notamment les hydrocarbures et autres produits chimiques, les ordures ménagères, les immondices et les débris, les carcasses de voitures, les fumiers, les engrais..... ainsi que les dépôts de matières réputées inertes, telles que les gravats de démolition, les encombrants...
- toutes constructions produisant des eaux résiduaires non assimilables au type domestique, relevant ou non de la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.
- l'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides, des eaux usées de toutes natures, qu'elles soient brutes ou épurées (exception faite des canalisations d'eaux usées venant d'habitations existantes) et de tout autre produit pouvant nuire à la qualité des eaux souterraines.
- l'épandage ou le stockage « en bout de champ » des matières de vidange ou des boues issues du traitement d'eaux résiduaires.
- le passage des véhicules transportant des matières liquides (hydrocarbures, produits chimiques, lisiers et produits de traitement des cultures) susceptibles de polluer les eaux souterraines.

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

En outre, en zone d'aléa ruissellement pluvial telle que reportée aux documents graphiques du PLU, est interdite toute nouvelle construction à l'exception :

- des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole ;
 - des serres et châssis de production agricole **hors secteur Ap** ;
 - de l'extension des constructions d'habitation existantes ;
- sous réserve des conditions fixées par l'article A2.

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

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

Sont seuls autorisés en zone A, hors secteurs Ap et Av :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole : hangars, ateliers techniques, bâtiments d'élevage sous réserve d'un éloignement de 100 mètres minimum de toute zone urbaine ou d'extension urbaine et de toute construction d'habitation (exception faite de l'habitation éventuelle de l'exploitant).
- Les serres et châssis de production agricole.

- Le logement de l'exploitant à condition que sa présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation soit nécessaire au fonctionnement de l'exploitation (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par le ou les Services instructeurs). Ce logement est autorisé sous réserve :
 - o d'être situé dans le même volume bâti que le ou l'un des bâtiments d'exploitation, exception faite des bâtiments d'élevages. Dans le cas d'élevages, le logement pourra être disjoint du bâtiment abritant les animaux, dans la limite de 100 mètres ; cette distance pourra être doublée, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration des terrains, de l'inondabilité de la zone, de la nécessité de préserver des terres agricoles de valeur agronomique ou un élément intéressant de l'environnement. Dans ce cas, les bâtiments d'exploitation devront obligatoirement être créés préalablement à la construction du bâtiment d'habitation.
 - o de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher ;
 - o que sa surface de plancher n'excède pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré (hors élevages).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone, dans les conditions d'implantation fixées par la réglementation en vigueur.
- Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes aménagés à l'intérieur des bâtiments existants du corps d'habitation de l'exploitation agricole ou en extension de celui-ci, à condition que ces installations restent complémentaires à l'activité agricole (4 gîtes et de 5 chambres d'hôtes maximum).
- Le camping à la ferme en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation agricole.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
- La reconstruction d'une construction sinistrée dans son volume initial et sans changement de destination, sous réserve des contraintes fixées par le Titre V du présent règlement en zone d'aléa inondation.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à une construction autorisée sur la zone, ainsi qu'aux ouvrages de rétention et d'évacuation des eaux pluviales.
- Les affouillements et exhaussements de sol dans la bande de recul de 100 m par rapport à l'A54 sous réserve de faire l'objet d'un aménagement paysager ; les aménagements prévus sont les suivantes : les talus plantés d'une hauteur de 3,50 m maximum dans le cadre d'un aménagement paysager anti-bruit, de protection visuelle et de promenade le long de l'A54.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone A et sous réserve de justification technique.

Sont seuls autorisés en secteur Ap :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricole : hangars, ateliers techniques ; bâtiments d'élevage sous réserve d'un éloignement de 100 mètres minimum de toute zone



- urbaine ou d'extension urbaine et de toute construction d'habitation (exception faite de l'habitation éventuelle de l'exploitant). En secteur
- Les serres et châssis de production agricole.
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone, dans les conditions d'implantation fixées par la réglementation en vigueur.
 - Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU.
 - L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.
 - La reconstruction d'une construction sinistrée dans son volume initial et sans changement de destination, sous réserve des contraintes fixées par le Titre V du présent règlement en zone d'aléa inondation.
 - Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à une construction autorisée sur la zone, ainsi qu'aux ouvrages de rétention et d'évacuation des eaux pluviales.
 - Les affouillements et exhaussements de sol dans la bande de recul de 100 m par rapport à l'A54 sous réserve de faire l'objet d'un aménagement paysager ; les aménagements prévus sont les suivants : les talus plantés d'une hauteur de 3,50 m maximum dans le cadre d'un aménagement paysager anti-bruit, de protection visuelle et de promenade le long de l'A54.
 - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils 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.
 - L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur ou sous-secteur concerné sous réserve de justification technique.

Sont seuls autorisés en secteur Av :

- Les affouillements et exhaussements du sol rendus nécessaires par la réalisation des travaux et ouvrages liés à la revitalisation du Vistre, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux.

Sont seuls autorisés en secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimité au PLU en application de l'article R. 123-11 c du Code de l'Urbanisme :

- Les carrières, les installations de traitement et de stockage de matériaux et les activités connexes ;
- Les constructions et installations liées à l'exploitation de carrière, traitement et stockage de matériaux et en particulier bureau et locaux techniques.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, 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 excavations et talus nécessités par l'exploitation de la carrière située à proximité de l'A54, y compris dans la bande de recul de 100 m imposée par l'article L. 111-2-4 du Code de l'Urbanisme.

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

En outre, en secteur Ap d'aléa ruissellement pluvial tels que reportés aux documents graphiques du PLU,

sont seuls autorisés:-

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole jusqu'à 600 m² d'emprise au sol ;
- l'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension.

En outre, en zone A d'aléa ruissellement pluvial telle que reportée aux documents graphiques du PLU,

hors secteur Ap, sont seuls autorisés :

- les bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole jusqu'à 600 m² d'emprise au sol ;
- l'extension des constructions d'habitation existantes dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale après extension ;
- les châssis et serres nécessaires à l'activité agricole quelle que soit leur hauteur avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80 m de hauteur, visant à la prise en compte de l'écoulement des eaux :
 - o soit en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres et châssis ;
 - o soit en respectant les règles d'implantation suivantes :
 - la largeur ne devra pas excéder 20 mètres ;
 - un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur ;
 - un espace minimal de 10 m sera maintenu dans le sens longitudinal.

Sur le secteur Ap, inclus dans l'aire d'alimentation du captage de la Careirasse correspondant au périmètre de protection éloignée proposé par l'hydrogéologue agréé dans le cadre de la révision de la DUP,

on respectera strictement les réglementations en vigueur en matière de protection des eaux superficielles ou souterraines. Des mesures de prévention et de protection efficaces y seront prises en ce qui concerne les pratiques culturales et les évacuations d'eaux de ruissellement par les fossés. Tout déversement accidentel de substances polluantes donnera lieu à un plan d'alerte et d'intervention et à des contrôles réguliers et ciblés de la qualité des eaux jusqu'avant la remise en service du captage.

Devront en outre être mis en conformité : les serres hors sol, les systèmes d'assainissement non collectif existants, les têtes et abords des forages privés, les stockages de fumier, les aires de préparation et de remplissage de produits phytosanitaires.

L'emploi des engrais azotés et des pesticides sera strictement réduit et limité aux quantités définies par les études menées en vue de la maîtrise des pollutions diffuses d'origine agricole.

Sur les parties de la zone A et du secteur Ap inclus dans le périmètre de la prise d'eau superficielle G5 sur le canal de Campagne, tous les travaux devront faire l'objet d'une autorisation préalable de BRL.

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

- faire vérifier et éventuellement mettre en conformité tous les captages existants atteignant la partie captive ou libre de la nappe ;
- prescrire que tout nouvel ouvrage atteignant la nappe soit réalisé conformément aux techniques en vigueur ;
- s'assurer que les rejets d'eaux pluviales de la zone urbanisée dans le ruisseau du Bois de Signan ne soient pas effectués en amont de la RD 42 ;



- prescrire que tout aménagement demandant une excavation (pose de conduite, fossé...) soit soumis à autorisation préalable et soit réalisé en prenant toutes précautions pour éviter une pollution pendant et après la phase travaux. Toute réalisation de puisard ou de bassin d'injection d'eaux pluviales est interdite.
- s'assurer que le programme d'actions de la zone vulnérable aux nitrates soit strictement appliqué pour les zones agricoles ;
- faire vérifier et éventuellement faire mettre en conformité tout dispositif d'assainissement autonome existant ;
- proscrire le stockage de matière de vidange, fumiers et l'entreposage de déchets dont déchets industriels.

En outre, et de façon générale sur l'ensemble de la zone A et secteur Ap, la constructibilité des terrains est conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

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

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme

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

Article R111-11 du Code de l'Urbanisme

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

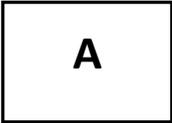
Article A 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.



Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute création d'accès nouveaux, tout changement de destination et toute transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur les RD 135, RD 42 et RD 6113 et soumis à autorisation du Département pour la RD 442.

Voirie

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

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et satisfaire aux exigences de collecte des déchets, le cas échéant.

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

Article A 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Desserte incendie

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



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

Eaux usées

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

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en en vigueur et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC.

Eaux pluviales

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

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

Autres réseaux

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

Article A 5 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 100 mètres de l'axe de l'A54 ;
- 75 m de l'axe de la RD 135, RD 42, RD 442 ;
- 35 m de l'axe de la RD 6113.

Cette obligation de recul ne s'applique pas :

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



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

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

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

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire en juxta la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 15 mètres ($L \leq 15$ mètres).

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

Article A 7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé exception faite en zone A d'aléa ruissellement pluvial, des châssis et serres de production agricole de plus de 1,80 m de hauteur, autorisés en application de l'article A2, qui, à défaut d'une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres et châssis, devront respecter ne pas excéder une largeur de 20 mètres et respecter les règles d'implantation suivantes :

- un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur ;
- un espace minimal de 10 m sera maintenu dans le sens longitudinal.

Article A 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à destination d'activités agricoles et forestières est limitée à :

- 600 m² par unité foncière ;
- 20% de la superficie de l'unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas aux serres et châssis de production agricole.



Article A 9 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

- La hauteur maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à 9 mètres au faîtage.
- La hauteur maximale des bâtiments d'exploitation agricole et forestière est fixée à 15 mètres au faîtage. Cette hauteur maximale est portée à 25 mètres pour les silos.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Article A 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

▪ **Extensions de constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

▪ **Constructions neuves**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite. L'imitation de matériaux tels que fausses briques, fausses pierres de même que les enduits grossiers, les maçonneries non enduites sont interdites.

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

Les matériaux de couverture et de bardage, les matériaux de façade ne devront présenter aucune brillance, exception faite pour les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) qui seront intégrés à la toiture (interdiction de pose en superstructure en toiture).

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain.

- Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément. Lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté préférentiellement en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.
- Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément, mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un hameau.
- En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (obligation de respecter la topographie existante).

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

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

En zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, 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.

Article A 11 - Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

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

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

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



Article A 13 - Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Article A 14 - Obligations en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Non règlementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES



DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

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

La zone N inclut cinq secteurs spécifiques :

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

La zone N est :

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



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

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

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

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

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

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

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

En secteur N3 sont interdits :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En secteur N3, sont seuls autorisés et sous conditions :

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

En secteur N4, sont seuls autorisés et sous conditions :

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

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

En secteur Nv, sont seuls autorisés :

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

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

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

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

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

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

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme

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

Article R111-11 du Code de l'Urbanisme

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

Article N 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Tout nouvel accès ou transformation d'usage d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

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

Voirie

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

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

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

Article N 4 - Desserte par les réseaux

Eau potable

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

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans le cas où cette adduction autonome ne serait plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Eaux usées

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

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en en vigueur et au règlement du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme au règlement du SPANC.

Desserte incendie

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

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



Eaux pluviales

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

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

Autres réseaux

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

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

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

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

Cette obligation de recul ne s'applique pas :

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

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

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

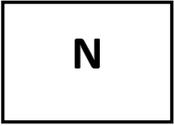
Cette obligation de recul ne s'impose pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion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

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

Non règlementé

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

Non règlementé



Article N 8 - Emprise au sol

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

Article N 9 - Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

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

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

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

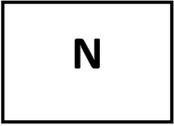
Article N 10 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

En zone d'aléa débordement PPRI telle que reportée aux documents graphiques du PLU, 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.



Article N 11 - Obligations en matière de stationnement

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

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

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

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

Article N 13 - Coefficient d'Occupation des Sols

Supprimé

Article N 14 - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé