



COMMUNE DE
CAVEIRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

2^{ème} modification simplifiée

4 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration	02.05.1977		05.05.1983
1 ^{ère} modification			27.02.1987
1 ^{ère} révision	12.06.1987	28.07.1989	25.05.1990
2 ^{ème} révision		25.01.1990	21.01.1993
1 ^{ère} modification			31.10.1996
2 ^{ème} modification			27.02.1998
3 ^{ème} modification			21.12.1998
4 ^{ème} modification			28.05.1999
3 ^{ème} révision	26.03.1999	12.04.2000	24.11.2000
1 ^{ère} modification	25.10.2004		
1 ^{ère} révision simplifiée	28.09.2007		25.01.2008
2 ^{ème} modification			30.10.2008
3 ^{ème} modification			20.12.2010
4 ^{ème} modification			20.12.2010
1 ^{ère} modification simplifiée			28.07.2014
4 ^{ème} révision valant PLU	30.05.2008	02.07.2015	29.09.2016
1 ^{ère} modification simplifiée du PLU	20.01.2017		08.06.2017
1 ^{ère} révision allégée du PLU	11.07.2017	07.12.2017	05.07.2018
2 ^{ème} modification simplifiée du PLU	25.01.2019		



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 Caveirac

Hôtel de Ville
30 820 CAVEIRAC

Équipe **URBANiS**

Chef de projet, Urbaniste

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03

Contact **URBANiS**

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

www.urbanis.fr



Les modifications apportées au règlement du PLU par la présente modification simplifiée n°2 sont surlignées en jaune.

DISPOSITIONS GENERALES

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

Le présent règlement est opposable, sur l'ensemble du territoire communal de CAVEIRAC, à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées 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 .

6 – Les dispositions applicables dans les périmètres visés aux article R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme 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 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 CAVEIRAC la RD 40 et la RD 999.
- les périmètres d'étude à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme : périmètre d'étude du contournement Ouest de l'Agglomération Nîmoise et périmètre d'étude de la partie médiane du Chemin Neuf.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL 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 où les constructions sont en majorité implantées à l'alignement des voies et espaces publics et où la densité de construction est relativement importante.
 - la zone UD correspondant aux zones d'extension pavillonnaire ; la zone UD inclut cinq secteurs spécifiques :
 - les secteurs UDa Derrière les Clos et Terres Rouges, dont l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opérations d'aménagement d'ensemble assurant une cohérence de l'organisation urbaine ;
 - le secteur UDa Terre Rouge ;
 - le secteur UDb de Terre Rouge, à vocation mixte habitat – activités ;
 - le secteur UDC des Ramias, soumis à des dispositions règlementaires spécifiques compte tenu de sa sensibilité paysagère et des difficultés d'accès et de desserte ;
 - le secteur UDms du Cavernel vocation médicale, médico-sociale et de logements.
 - le secteur UDP des Sabatières à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
 - la zone UE des Rôles, à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services
- **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 comprennent :
 - une zone IAU à vocation principale d'habitat et une zone AUi à vocation d'activités artisanales, commerciales, industrielles et d'entrepôts dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLU.
 - une zone II AU composée de deux secteurs II AUa et II AUb, à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation portées au dossier de PLU.
 - une zone III AU à vocation principale d'habitat, non desservie par le réseau collectif d'assainissement.
 - les zones IV AU à vocation d'activités et/ou équipements publics :

- secteur IV AU_i à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts et d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
 - secteur IV AU_e à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux déplacements et aux transports collectifs ;
 - secteur IV AU_s à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif, socio-culturel et de loisirs.
- **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.
- Les zones agricoles sont regroupées au Titre III du présent règlement et comprennent un secteur Ap correspondant notamment à la plaine inondable du Rhône y et à la coupure d'urbanisation en sortie Est du village.
- **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.
- Les zones naturelle et forestières sont regroupées au Titre IV du présent règlement et incluent :
- un secteur Ne à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif incluant la déchèterie intercommunale et l'emplacement retenu par Nîmes Métropole pour la future station d'épuration intercommunale.
 - un secteur Npv à vocation de parc photovoltaïque.

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, 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. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier.
 - **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, affaissements, 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 exhaussements des sols.**
- Sont ainsi reportés aux documents graphiques du PLU :
- l'emprise globale des zones inondables par débordement délimitées par le Porter à Connaissance adressé par les Services de l'Etat à la Commune de CAVEIRAC le 8 octobre 2015 ;
 - l'emprise des zones inondables par ruissellement telles que définies par le « Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations de la commune de CAVEIRAC » (STUCKY, 2013) ;
 - les francs bords inconstructibles de 10 m à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau composant le chevelu hydrographique de la commune ;

- l'enveloppe globale des zones soumises à aléa feu de forêt telles que délimitées par le PPRIF approuvé le 20 avril 2012 ;
 - le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme (situé sur la commune de Bernis) tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 ;
 - le périmètre de 100 m autour de l'actuelle et de la future station d'épuration à l'intérieur duquel est interdite toute nouvelle construction à destination d'habitation, de loisirs ou d'accueil du public, 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.
- **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 (carrière GSM).
 - **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.
 - **Les éléments de paysage, les monuments et secteurs à protéger ou à mettre en valeur** pour des motifs d'ordre culturel ou historique et qui sont de fait soumis à permis de démolir.
 - **En zones urbaines ou à urbaniser, les zones et secteurs où en application du 4° du II de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des logements locatifs sociaux.**

4 - RISQUES NATURELS ET NUISANCES

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 PPRI Rhône approuvé le 2 avril 1996 et au Porter à Connaissance adressé par les Services de l'Etat à la Commune de CAVEIRAC le 8 octobre 2015 dans le cadre de la révision du PPRI.
- **du risque ruissellement** en référence au zonage pluvial établi par l'étude STUCKY, 2013 (« Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations de la commune de CAVEIRAC », STUCKY, 2013).
- **du risque « érosion de berges »** : sur une bande de 10 m à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau composant le chevelu hydrographique de la commune.
- **du risque incendie et feu de forêt** en référence au PPRIF de la commune approuvé le 20 avril 2012 ; 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 est par ailleurs porté en annexe au présent règlement du PLU (Annexe 4.3)
- **du risque sismique** (voir Annexe 4. 1 du présent règlement du PLU).
- **du risque gonflement – retrait des argiles** (voir Annexe 4.2 du présent règlement du PLU).

- **des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre** (Voir Annexe 6.3 du dossier de PLU relative aux dispositions réglementaires applicables dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autres de la RD 40 et de la RD 999).
- **des nuisances liées à la station d'épuration actuelle et future** (dans un périmètre de 100 m).

Est également précisé dans le préambule introductif de chaque zone le fait qu'elle soit en tout ou partie incluse dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Trièze Terme, tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009.

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

En application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, 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.
- 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.

Est également autorisée **la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cette reconstruction ou cette rénovation devront tenir compte :

- des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation « Rhôny » valant servitude d'utilité publique approuvé par arrêté préfectoral du 2 avril 1996 ;
- des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Incendie Feu de Forêt approuvé par arrêté préfectoral du 20 avril 2012 ;
- des dispositions portées au Titre V du présent règlement

4 - Immeuble existant non conforme au règlement du PLU

Lorsque 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 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, 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 le règlement de PLU.~~

Conformément au 3° de l'article 151-21 du Code de l'Urbanisme, Dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme, s'appliquent non pas à l'ensemble du projet mais à chaque lot ou chaque bâtiment avant division.

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. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui peut être choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

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.

Aléa :

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance ; ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

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 : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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 (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), 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.

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'entrepôt 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 relevant d'un service public ou d'un 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 les 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 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 (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, que les travaux soient réalisés en une ou plusieurs phases.

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 côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égot, 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.

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.

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 peut conditionner cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique couvrant la totalité d'une zone ou d'un secteur.

REGLEMENT DES ZONES

TITRE I
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est une zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel.

Elle inclut 5 secteurs :

- les secteurs UDa Derrière les Clos et Terre Rouge, dont l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- le secteur UDa Terre Rouge ;
- le secteur UDb de Terre Rouge, à vocation mixte d'habitat et d'activités non nuisantes ;
- le secteur UDC des Ramias ;
- le secteur UDms à vocation médicale, médico-sociale et d'habitat du Cavermel ;
- le secteur UDP à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UD est située :

- pour partie en zone inondable délimitée par le PPRI du Rhône (Voir Annexe 6.1.4).
- pour partie en zone urbaine inondable par un aléa fort, modéré et résiduel délimitée par le Porter à Connaissance transmis par les Services de l'Etat dans le cadre du futur PPRI (Voir Annexe 6.1.5 et Titre V).
- pour partie en zone d'aléa ruissellement reportée au plan de zonage du PLU (Voir Titre V).
- pour partie en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des berges du chevelu hydrographique (Voir Titre V).
- pour partie en zone de risque modéré B1 et en zone de risque faible B2 délimitées par le PPRIF communal (voir Annexe 6.1.6).
- en totalité en zone de risque sismique de niveau faible (voir Annexe 4.1).
- en totalité en zone d'aléa moyen à faible retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 4.2).

Elle est pour partie incluse :

- dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 40, 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).
- dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 (Voir Annexe 6.1.1 du PLU)

Un secteur de projet au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme est pour partie inclus dans la zone UD.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UD, hors secteurs UDa, UDb, UDC, UDp et UDms :

- 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 constructions et installations relevant du régime des 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 caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteurs UDa

- 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 constructions et installations relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- **En secteur UDa Derrière les Clos :** Les constructions à destination d'habitat, de bureau, d'équipements publics ou d'intérêt collectif réalisées hors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de chaque secteur.
- 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 caravanning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteur UDb :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées en application de 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.
- 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 autorisée sur le secteur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteur UDc :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations relevant du régime des 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteur UDms :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales de surface de plancher supérieure ou égale à 300 m².
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles dépendant directement des établissements médicaux, hospitaliers et médico-sociaux implantés sur la zone.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Sont interdits en secteur UDp :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureau, de commerces, d'activités artisanales, d'activités industrielles, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles 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 parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Sur le secteur de projet délimité au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont interdites toute construction et installation nouvelle sur une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la révision « allégée » n°1 du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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

Sont autorisés sous conditions en zone UD, secteurs UDa, UDb, UDc, UDp et UDms :

- 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 ou du secteur et sous réserve de justification technique.

Sont en outre autorisés sous conditions en secteur UDb :

- Les constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions (conditions cumulatives) :
 - o de ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage ;
 - o de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage, 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 le volume et l'aspect extérieur du bâtiment soient compatibles avec l'environnement urbain du secteur.
- L'extension et l'aménagement des activités artisanales existantes, relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes voire les réduisent.

Sont en outre autorisés sous conditions en secteur UDms:

- Les constructions à destination de bureaux à condition d'être liées à la vocation hospitalière ou médicale de la zone.
- Les constructions à destination d'activités commerciales sous réserve de ne pas excéder 300 m² de surface de plancher.

Les constructions autorisées en zone UD et secteurs UDa, UDb, UDc, UDp et UDms et situées en zones d'aléa inondation telles que délimitées aux documents graphiques du PLU devront également respecter les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation (Voir Titre V du présent règlement).

Les constructions autorisées en zone UD et secteurs UDc et situées en zone de risque modéré B1 ou en zone de risque faible B2 délimitées par le PPRIF communal devront également respecter les dispositions du PPRIF approuvé (voir Annexe 6.1.6)

Concernant les parcelles classées en zone bleue de type B1 par le PPRIF approuvé et jouxtant une zone classée en zone rouge de danger, toute nouvelle construction devra s'accompagner de la réalisation d'une interface aménagée d'une largeur de 50 m au contact de la zone rouge ; cette bande inconstructible sera maintenue en état débroussaillée, desservie et libre de tout obstacle qui pourrait entraver l'intervention des services de lutte contre les incendies ; elle sera conforme aux dispositions de l'article 3.2.1 du PPRIF. Toute autorisation de défrichement est par ailleurs susceptible d'être conditionnée à la réalisation d'une interface feux de forêt.

Dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme, conformément aux prescriptions figurant au rapport en date de Novembre 2009 de Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterrains de la nappe de la Vistrenque.
- dans leur dossier de déclaration ou de demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées dans le précédent paragraphe.
- 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.

Par ailleurs, **sur l'ensemble de la zone UD, hors secteurs UDb, UDp et hors secteur UDms**, tout programme à destination d'habitation composé de 8 ou plus de 8 logements doit obligatoirement comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux ; ce pourcentage s'applique le cas échéant à l'ensemble du programme de logement des opérations d'ensemble.

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.

En secteur UDms, les nouveaux programmes de logements seront exclusivement composés de logements autres que locatifs sociaux.

En secteur UDp, les équipements publics ou d'intérêt collectif recevant du public devront respecter strictement les normes réglementaires en matière de nuisances sonores et notamment les dispositions des articles R. 572-25 à R. 571-30 du Code de l'Environnement.

Sur le secteur de projet délimité au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont seules autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de moins de 20 m² de la surface de plancher des constructions existantes sur le délai de de 5 ans à compter de l'approbation de la révision « allégée » n°1 du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Article 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. Leurs caractéristiques doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et 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 présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès nouveaux sur la RD 40 et la RD 103 est soumise à autorisation préalable du Conseil Départemental.

La création d'accès directs sur l'emprise de la voie verte existante ou future et ses dépendances est interdite.

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

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 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 notamment aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra respecter une largeur de chaussée de 4 mètres minimum et 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 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 (Voir Annexe 6.2.1).

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole applicables à la commune de CAVEIRAC (Voir Annexe 6.2.1).

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 eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront retenues et / ou infiltrées à l'échelle de la parcelle.

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 de rétention à la parcelle dimensionnés sur la base minimale de 100 l/m² imperméabilisé, augmentée de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie en cuvette du site d'assiette du projet, si elle est supprimée.

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 ;
- bassin de rétention / compensation.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (pour rappel, obligatoires en secteurs UDa) faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour mémoire, 100 l/m² imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée au 01/01/2015).

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 facilité du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

Il est par ailleurs précisé que les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine....).

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, 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 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- **en secteurs UDa** : en recul minimum de 15,00 m de l'axe de la RD 103 et en recul minimum de 4,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publique
- **en zone UD et secteur UDp** : en recul minimum de 4,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ;
- **en secteurs UDb et UDc** : en recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ;
- **en secteur UDms** : soit en recul minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises ; dans ce dernier cas, un espace de transition planté de 2,00 m de large peut être admis à la condition que cet aménagement paysager concoure à l'organisation générale de la rue.

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.

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 40 et de la RD 103 où s'appliquent les règle de recul ci-avant)** : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques en **zone UD et secteurs UDa et UDms**, 2,00 m par rapport çà l'alignement des voies et emprises publiques en **secteurs UDb et UDc**.
- **Cas particulier des terrasses (exception faite le long de la RD 40 et de la RD 103 où s'appliquent les règle de recul 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, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques en **zone UD et secteurs UDa et UDms**, 2,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques en **secteurs UDb et UDc**.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UD et secteurs UDa et UDp

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 4,00 m ($L \geq H/2$, minimum 4,00 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un ou l'autre des cas suivants, **hors secteur UDp** :

- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à un bâtiment existant sur le fond voisin, implanté en limite séparative, et constitue avec celui-ci une unité architecturale (hauteur et pentes de toiture identiques).
- pour les bâtiments ou partie de bâtiment n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et une longueur, mesurée sur la dite limite séparative, n'excédant pas 10,00 mètres. Dans tous les cas, la longueur de l'ensemble des constructions édifiées sur une même limite séparative ne pourra être supérieure à 10,00 m. Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux limites séparatives, la somme des longueurs de la construction mesurées sur chacune de ces limites séparatives ne pourra excéder 10 m.
- s'agissant d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Secteurs UDb et UDc :

Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 4,00 m par rapport aux limites séparatives, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Secteur UDms :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait des limites séparatives d'une distance comptée horizontalement au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le point de la limite séparative qui en est le plus proche, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L \geq H/2$, minimum 3 m).
- Soit en limite séparative, à l'exception des limites de zone où s'applique la règle précédente.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

- **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 intégration à l'environnement naturel ou bâti.
- **Cas particulier des piscines** : Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance de 1,00 m minimum des limites séparatives en **zone UD et secteurs UDa et UDms**, de 2,00 m minimum des limites séparatives en **secteurs UDb et UDc**. 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).

- **Cas particulier des 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 m minimum par rapport aux limites séparatives en **zone UD et secteur UDa et UDms**, de 2,00 m minimum par rapport aux limites séparatives en **secteurs UDb et UDC**.

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

Non règlementé

Article 8 – Emprise au sol

Zone UD et secteur UDa :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% 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 40% de la superficie de la dite parcelle ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur UDb, secteur UDp et secteur UDms :

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée

Secteur UDC :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15% 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 15% de la superficie de la dite parcelle ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De façon générale, dans les zones d'écoulement des eaux de ruissellement, les constructions devront préférentiellement être implantées dans le sens du courant.

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou jusqu'à l'égout de la couverture, hors :

- ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs, machineries d'ascenseur ou de monte charge,
- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale

Zone UD et secteurs UDa, UDb et UDe : la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
- 2 niveaux (R+1).

En cas d'extension d'une construction ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Secteur UDp : la hauteur maximale des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Secteur UDms :

- Pour les établissements hospitaliers, médicaux et médico-sociaux : la hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres à l'égout de la toiture ou au nu de la façade principale.
- Pour les constructions à destination d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier : la hauteur maximale est fixée à 10,00 mètres à l'égout de la couverture ou au nu de la façade principale et 4 niveaux maximum dont le dernier en attique (R+2+attique).

En cas de stationnement semi-enterré, la partie en élévation des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

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.

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 volumes des constructions devront rester simples ; les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain et les niveaux de construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les décaissés rendus nécessaires pour l'implantation des constructions sur des terrains pentés ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni à des murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,60 m.

En secteurs UDb, l'implantation sur la parcelle de constructions à destination d'activités doit 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....

En secteur UDp, l'implantation sur la parcelle des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif devra prendre en compte l'organisation des aires de stationnement et leur mutualisation possible avec celles liées aux équipements publics proches (cimetière notamment).

Toiture

En zone UD et secteurs UDa, UDb, UDp et UDc, sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, de teinte claire (ocre rouge à paille), d'une pente maximum comprise entre 25 et 40% au dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques. Les toitures à un seul rampant par corps de bâtiment sont interdites exception faite pour les annexes (garages, auvent...).
- Les toits terrasses entrant dans le cadre d'un projet architectural cohérent, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Il peut s'agir soit de toits terrasses partiels, soit de 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 à la vue les superstructures techniques en toiture.

En outre, **en secteur UDb**, sont autorisées pour les constructions à destination d'activités, les toitures en bac acier ou similaire.

En secteur UDms, sont autorisés :

- les toits en tuiles de 2 ou 4 pentes ; dans ce cas, la couverture sera réalisée en tuile de terre cuite de couleur claire ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.
- les toits terrasses accessibles et/ou plantés.

Sur l'ensemble de la zone UD et des secteurs UDa, UDb, UDp, UDc et UDms, 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.

Façades

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

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.

Sont autorisées :

- les façades enduites dans le ton des enduits traditionnels de la commune. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.
- les façades en bois, pierre ou béton architectural dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

En secteur UDb, pour les constructions à destination d'activités, les bardages et autres matériaux industrialisés sont autorisés, sous réserve de respecter les tons des enduits traditionnels de la commune et d'être mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faîtage, de rives, de costières, raccords d'angle).

Les panneaux solaire ou photovoltaïques en façade ne sont pas autorisés **en zone UD et secteurs UDa et UDc**.

En secteurs UDb et UDp, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en auvent ou avancée pourra le cas échéant être autorisée ; la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en façade est par contre interdite.

En secteur UDms, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques en façade ou en auvent sur la façade pourra le cas échéant être autorisée dans le cadre de projets architecturaux de qualité.

Clôtures

En zone UD et secteurs UDa et UDc :

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

Les différentes typologies autorisées pour les clôtures sont les suivantes :

- Mur en pierres sèches dans la mesure où il prolonge un mur existant ou consiste en la reconstruction à l'identique d'un mur en pierres sèches existant.
- 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 ferromnière ou d'un treillis soudé, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.
- Grille ferromnière ou treillis 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.

En secteur UDb :

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

Elles seront obligatoirement constituées d'un treillis soudé, sur mur bahut de 40 cm maximum.

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

En secteur UDp :

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

Les différentes typologies autorisées pour les clôtures sont les suivantes :

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

En limite du secteur Ap, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide à mailles larges, éventuellement fixé sur un muret bas ne pouvant dépasser une hauteur de 0,20 m et doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées.

En zone d'aléa inondation, sont seules autorisées les clôtures en 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 leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) 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 tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Climatiseurs, paraboles, compteurs

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

La pose de **paraboles** en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les coffrets des compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture. Sauf contraintes techniques, les compteurs devront être accessibles depuis l'espace public.

En secteur UDb, pour les constructions à destination d'activités, les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à ne pas être directement perceptibles depuis les voies et emprises publiques.

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, exception faite si des aires ou locaux de regroupement sont prévus.

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

Article 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 des emplacements prévus à cet effet.

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 (2,00 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 collectifs non souterrains, 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.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

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.

Pour les zones du règlement où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher pour évaluer le nombre de places, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25 m² donnant le nombre de places :

Exemple : pour une construction de 200 m² de surface de plancher, 60% de la surface de plancher requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de $(200 \times 60\% = 120 \text{ m}^2) / 25 = 4,8$ soit 5 places.

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 destination et la surface de plancher initiale avant opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination et la surface de plancher initiale après opération.

3 – Logements locatifs aidés

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 ainsi que lors de la construction 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 (article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme)

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

En zone UD et secteurs UDa, UDb et UDc :

Pour les constructions à destination d'habitation :

- au moins 2 places de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher commencée au delà de 50 m².

exception faite des logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place par logement.

Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :

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

Pour les établissements d'hébergement hôtelier et assimilés :

- au moins 1 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.

Dans les opérations d'ensemble, on favorisera le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et les changements d'affectation.

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 réservoirs graviers, noues ou bassin de rétention / décantation ;
- de dispositifs de dépollution.

En secteur UDms:

Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement au moins pour tout logement de surface de plancher inférieure à 60 m², 2 places de stationnement au moins par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 60 m², exception faite des logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place par logement

Pour les constructions à destination d'activités commerciales : pas d'obligation pour les commerces de surface de plancher inférieure ou égale à 200 m² ; pour les commerces de surface de plancher supérieure à 200 m² : 1 place de stationnement au moins par tranche de 60 m² commencée.

Pour les établissements d'hébergement hôtelier et assimilés :

- au moins 1 place de stationnement ou de garage par chambre.

Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite, établissements médico-sociaux :

- une place de stationnement pour 2 lits.

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

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 réservoirs graviers, noues ou bassin de rétention / décantation ;
- de dispositifs de dépollution.

En secteur UDp :

Le dimensionnement des aires de stationnement sera justifié au regard de la capacité des équipements publics et d'intérêt collectif autorisés, avec possibilité de mutualisation des aires de stationnement entre les différents équipements. On privilégiera les revêtements naturels perméables ou semi-perméables.

Obligations en matière de stationnement des vélos

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 mutualisation entre constructions ou équipements.

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

Zone UD et secteur UDa :

Pour les unités foncières de plus de 500 m² : 50% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Pour les unités foncières de moins de 500 m² : 200 m² au moins doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Secteur UDb :

Non règlementé

Secteur UDc :

80% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Secteur UDms :

20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés et plantés.

Secteur UDp :

20% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés et plantés.

Sur la limite avec la zone UD, une bande de 3,00 m de large minimum sera plantée d'arbres de haute tige et d'arbustes de façon à constituer une interface végétale avec les parcelles bâties limitrophes.

Sur l'ensemble de la zone UD et des secteurs UDa, UDb, UDc et UDms :

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 locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées.

Les aires de stationnement collectives devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les bandes latérales de stationnement, le long des voies, devront être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre deux places successives) ou de plantations arbustives d'emprise au moins équivalente.

Une dérogation peut être accordée dans le cas où les surfaces de stationnement seraient couvertes d'ombrières servant de support à des panneaux solaires ou photovoltaïques.

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 accessibles au public, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillage en application de l'article L.322-3 article du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013-008-007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Article 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.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

Article 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 commerciales et artisanales.

La zone UE est située :

- pour partie en zone urbaine inondable par un aléa fort, modéré et résiduel délimitée par le Porter A Connaissance transmis par les Services de l'Etat dans le cadre du futur PPRI (Voir Annexe 6.1.5 et Titre V).
- pour partie en zone d'aléa ruissellement reportée au plan de zonage du PLU (Voir Titre V).
- en totalité en zone de risque sismique de niveau faible (voir Annexe 4.1).
- en totalité en zone d'aléa moyen retrait / gonflement des argiles (voir Annexe 4.2).

Elle est :

- pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 40, 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).
- totalement incluse dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 (Voir Annexe 6.1.1 du PLU)

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UE :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôts, non liées à une activité autorisée sur la zone.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement 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.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions en zone UE :

- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone, à raison d'un logement par établissement, sous réserve qu'ils soient construits simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés, qu'ils soient inclus dans le volume bâti du bâtiment d'activités principal et que leur surface de plancher ne dépasse pas 50 m².
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition (conditions cumulatives) :
 - o que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et soit compatible avec la vie urbaine ;
 - o qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant et respecte la tranquillité publique, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances pré-existantes voire les limitent.
- Hormis pour les installations classées pour la protection de l'environnement 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.

- 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 UE et sous réserve de justification technique.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Les constructions autorisées en zone UE et situées en zones d'aléa inondation telles que délimitées aux documents graphiques du PLU devront également respecter les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation (Voir Titre V du présent règlement).

Dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme, conformément aux prescriptions figurant au rapport en date de Novembre 2009 de Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- dans leur dossier de déclaration ou de demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées dans le précédent paragraphe.

Article 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.

La création d'accès nouveaux sur la RD 40 est soumise à autorisation préalable du Conseil Départemental.

La création d'accès directs sur l'emprise de la voie verte existante ou future et ses dépendances est interdite.

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 notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit 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 dans leur partie terminale un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Article 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 (Voir Annexe 6.2.1).

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole applicables à la commune de CAVEIRAC (Voir Annexe 6.2.1).

2 - Eaux usées non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être rejetés 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 eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront retenues et / ou infiltrées à l'échelle de la parcelle.

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 de rétention à la parcelle dimensionnés sur la base minimale de 100 l/m² imperméabilisé, augmentée de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie en cuvette du site d'assiette du projet, si elle est supprimée.

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 ;
- bassin de rétention / compensation.

Dans le cadre d'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, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour mémoire, 100 l/m² imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée au 01/01/2015).

Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins ouverts ; 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.

Il est par ailleurs précisé que les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine....).

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, 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 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 10,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

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 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de ~~8,00 m~~ 6,00 m des limites séparatives.

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

Non réglementé

Article 8 – Emprise au sol

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

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Le dépassement de la hauteur maximale fixée ci-après peut être admise

- pour les ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs, machineries d'ascenseur ou de monte charge ;
- pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires et photovoltaïques ;
- en cas de contrainte technique incontournable attachée à l'exercice de l'activité, sous réserve toutefois de ne pas porter atteinte à la préservation du paysage naturel et des perspectives.

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.

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 édicules 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.... ; les aires techniques (aires de stockage et de livraison....) doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

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, d'être masqués à la vue 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 mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faîtage, de rive, raccords d'angles...) ;

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.

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

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourra être tolérée sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent.

Clôtures

Seules sont autorisées les clôtures en 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 à l'air libre doivent être masquées 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 limitée à 2,00 mètres maximum.

Déchets

Toute construction nouvelle doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, exception faite sur les aires ou locaux de regroupement sont prévus.

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 de CAVEIRAC.

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

Article 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 des emplacements prévus à cet effet.

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 collectifs non souterrains, 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.

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

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées en application de l'article 2 :

- Une place de stationnement ou de garage au moins par logement.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Une place de stationnement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher commencée.

Pour les constructions à destination de restaurant :

- Une place de stationnement au moins par tranche de 20 m² de surface de plancher commencée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Une place de stationnement ou de garage au moins par chambre.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales et artisanales

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

Pour le fonctionnement de l'ensemble des commerces et établissements artisanaux : devront être prévus les emplacements nécessaires au déchargement, à la manœuvre et au stationnement éventuel des véhicules poids lourds de livraison, de transport et de service.

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 réservoirs graviers, noues ou bassin de rétention / décantation ;
- de dispositifs de dépollution.

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 vélos

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 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 établissements commerciaux devront également offrir un espace de stationnement vélos pour leur clientèle, couvert et équipé de dispositifs permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ; le dimensionnement de cet espace sera défini en fonction de la surface de vente ou au prorata du nombre de places de stationnement voitures (par exemple : 1 emplacement vélo pour 5 places de stationnement véhicules légers).

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 mutualisation entre constructions ou équipements.

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

20% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés et plantés (arbres d'alignements, bosquets, haies....)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences adaptées au climat local, pour 100 m² ou 4 places de stationnement. Une dérogation peut être accordée dans le cas où les surfaces de stationnement seraient couvertes d'ombrières servant de support à des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les aires de stockage des matériaux, les conteneurs à déchets et encombrants doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans des locaux, soit masqués par des aménagements adaptés (haies végétales, palissades en bois, murets enduits...).

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention doivent être intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées

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.

Article 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.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés à la toiture selon les dispositions de l'article 11 ci-avant ; ils sont également autorisés en auvent et en couverture d'aires de stationnement.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire

Aléa ruissellement pluvial

En zones urbaines soumises à aléa ruissellement

Les nouveaux planchers créés devront être calés à la cote minimum TN + 80 cm.

En zones à urbaniser soumises à aléa ruissellement

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation à préalable des 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 cote TN + 0,50 m.

Risque érosion de berges

La prise en compte de l'aléa « érosion de berges » vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial, afin de prendre en compte les risques d'érosion des berges. Cette disposition permet par ailleurs de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame bleue et verte conformément au Grenelle de l'Environnement.

Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié ; les zones constituant les francs bords sont totalement inconstructibles et sont classées en zones non aedificandi.