

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IVAU

### Caractère de la zone

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

#### La zone IV AU est :

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

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

## Article IVAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### **Sont interdits en zone IVAU :**

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

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

## Article IVAU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

### **Sont autorisés sous conditions en zone IVAU :**

- Les constructions à destination d'activités commerciales (dont restauration), d'hébergement hôtelier, les installations classées pour la protection de l'environnement, les entrepôts (dont notamment les entrepôts destiné au remisage du matériel lié à l'exploitation de l'A54) réalisées par le concessionnaire de l'A54 ou les sous concessionnaires sur les emplacements mis à leur disposition par le concessionnaire.
- Les logements de fonction liés et nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone IV AU à raison d'un logement par établissement, et à condition :
  - o qu'il soit construit simultanément ou postérieurement à l'établissement auquel il est lié,
  - o qu'il soit inclus dans le volume bâti du bâtiment d'activités,
  - o que la surface du logement n'excède pas 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 30% de la surface de plancher totale du bâtiment d'activités dans lequel il est inclus.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- L'édification des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications....), au fonctionnement et à l'exploitation des voies de circulation, infrastructures ferroviaires ou assimilées, à la sécurité publique même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone IV AU, sous réserve de justification technique.

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

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

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

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

### **Article IVAU 3 - Accès et voiries**

Sans objet

### **Article IVAU 4 – Desserte par les réseaux**

#### **Eau potable**

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

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

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

#### **Desserte incendie**

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

## Eaux usées

### 1 - Eaux usées domestiques

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

### 2 - Eaux usées non domestiques

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

### 3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

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

## Eaux pluviales

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

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

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

## Autres réseaux

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

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

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

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

### **Article IVAU 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non règlementé

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

Non règlementé

### **Article IVAU 8 – Emprise au sol**

Non règlementé

### **Article IVAU 9 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

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

#### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

### **Article IVAU 10 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

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

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

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

## **Article IVAU 11 – Obligations en matière de stationnement**

### **Dispositions générales**

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

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

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

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

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

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

- Une place de stationnement par logement

#### **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

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

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

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

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

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

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

### **Article IVAU 13 – Performances énergétiques et environnementales**

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

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

Non règlementé.