

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

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

La zone UA est :

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

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

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

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

Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UA :

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

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

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

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

Sont autorisés sous conditions en zone UA :

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

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

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

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

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

Article UA 3 - Accès et voiries

Accès

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

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

Article UA 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Desserte incendie

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

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

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

2 - Eaux usées non domestiques

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

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

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

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

Autres réseaux

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

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

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

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

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

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

Cette disposition s'entend :

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

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

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

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

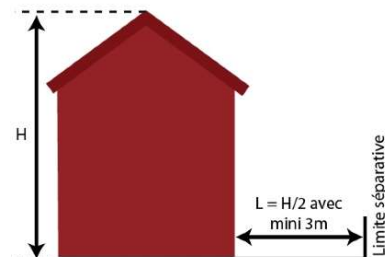
En cas de retrait partiel ou total par rapport à l'alignement, un mur ou muret de clôture d'aspect similaire aux clôtures existant dans le vieux village pourra être imposé en limite de l'alignement sur toute ou partie de la façade sur rue, dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle.

Cas particuliers :

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

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

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



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

Cas particuliers :

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

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

Non règlementé

Article UA 8 – Emprise au sol

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

Cette disposition ne s'applique pas :

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

Article UA 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

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

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

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

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

Dispositions générales

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

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

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

Toitures

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

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

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

Les terrasses en décaissé de toiture sont interdites, sauf sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou les espaces publics limitrophes.

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

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

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

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

Façades

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

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

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

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

Ouvertures

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

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

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

Menuiseries et ferronneries

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

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

Les volets à écharpe en Z sont interdits.

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

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

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

Les grilles de protection seront en barreaudage métallique droit.

Clôtures

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

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

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

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

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

Vitrines commerciales

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

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

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

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs

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

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

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

Déchets

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

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

Article UA 11 – Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

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

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

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

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 – Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de

l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

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

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

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

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

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

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

Pour les constructions à destination d'habitation :

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

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

Pour les constructions à destination de commerce :

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

Pour les constructions à destination de bureau :

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

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- 1 place de stationnement par chambre.

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

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Non réglementé.