

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

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

La zone UC est :

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

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

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

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

### Sont interdits en zone UC incluant le secteur UCa :

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

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

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

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

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

- L'aménagement des constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à conditions (conditions cumulatives) :
  - 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 UC, sous réserve de justification technique.

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

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

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

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

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

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

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

## Article UC 3 - Accès et voiries

### Accès

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

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

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

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

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

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

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



### **Voirie**

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

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

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

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

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

### **Eau potable**

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

### **Desserte incendie**

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

### **Eaux usées**

#### **1 - Eaux usées domestiques**

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

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

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

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

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

## 2 - Eaux usées non domestiques

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

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

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

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

## Eaux pluviales

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

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

Pour les projets n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il conviendra de mettre en place des dispositifs d'infiltration et /ou de rétention à la parcelle, dimensionnés sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, devront être mis en œuvre des dispositifs de rétention conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha imperméabilisé ou sur la base de la réglementation en vigueur à la date de dépôt de la demande d'urbanisme.

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

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

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

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

#### Eau brute

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

#### Autres réseaux

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

### **Article UC 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

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

**En agglomération**, les constructions doivent être implantées :

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

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

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

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

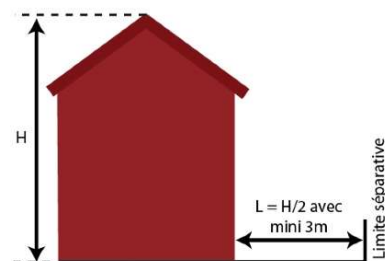
L'espace créé par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager.

#### Cas particuliers :

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

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

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



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

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

excéder 10,00 mètres. En cas d'implantation d'une construction sur deux limites séparatives contiguës, la somme des longueurs de la construction, mesurées sur chacune des limites séparatives, ne devra pas excéder 10,00 mètres.

- dans le cadre d'une opération d'ensemble, de façon à permettre la réalisation de maisons groupées, à l'exception des limites d'emprise de l'opération où seules seront autorisées les constructions dont la hauteur et la longueur, mesurées sur la limite séparative, ne dépasseront pas respectivement 3,50 m et 10,00 m.

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

#### **Cas particuliers :**

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

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

Non règlementé

### **Article UC 8 – Emprise au sol**

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

Cette disposition ne s'applique pas :

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

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

### **Définition de la hauteur**

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

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

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

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

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

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

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

### **Dispositions générales**

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

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

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

### **Toiture**

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou similaire, d'une pente maximum de 35% au dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.

- Les toits terrasses partiels et les toits terrasses couvrant la totalité de la surface du niveau de construction. En cas de toits terrasses, les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer, en vue rapprochée depuis l'espace public, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

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

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

### **Façades**

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

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés.

### **Clôtures**

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

Les clôtures sur voie ou espace public seront constituées :

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

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

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

### **Constructions annexes**

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

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

**Climatiseurs, paraboles, compteurs, boîtes**

Les climatiseurs sur console en façade sur rue sont interdits.

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

**Déchets**

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

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

**Article UC 11 – Obligations en matière de stationnement****Dispositions générales**

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

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

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives non souterraines, est de 25 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.

**1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement**

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

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

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

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



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

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

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

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

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

## **3 – Logements locatifs aidés**

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

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

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

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

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

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

### Obligations en matière de stationnement des véhicules

Il est exigé :

**Pour les constructions à destination d'habitation :**

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

**Pour les constructions à destination de bureau et commerces :**

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

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

- une place de stationnement ou de garage par chambre.

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

### Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

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

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

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

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

**Pour les bâtiments à usage principal d'habitation**, l'espace destiné au stationnement des deux roues non motorisés doit posséder une superficie de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

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

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

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Toute surface de stationnement de plus de 500 m<sup>2</sup> doit obligatoirement être équipée :

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

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

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

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

**Article UC 13 – Performances énergétiques et environnementales**

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

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

Non réglementé