

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

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

Elle se divise en deux secteurs :

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

La zone UE est :

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

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

Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en secteur UE1 :

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

Sont interdits en secteur UE2 :

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

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

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

Sont autorisés sous conditions en secteurs UE1 et UE2 :

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

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

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

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

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

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

Article UE 3 - Accès et voiries

Accès

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

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

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

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

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

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

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

Voirie

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

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

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

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

Article UE 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

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

Desserte incendie

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

Eaux usées

1 - Eaux usées domestiques

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

2 - Eaux usées non domestiques

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

3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'eaux usées :

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

est interdit.

Eaux pluviales

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

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

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

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

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

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

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

Eau brute

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

Autres réseaux

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Secteur UE1 :

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

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

Secteur UE2 :

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

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

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

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

Non réglementé

Article UE 8 – Emprise au sol

Non réglementée

Article UE 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

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

Hauteur maximale

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

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

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

Principes généraux

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

Volumes

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

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les 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.... .

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

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

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

Façades

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

Sont autorisés :

- les façades enduites ;
- les bardages métalliques ;

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

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

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée. En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de leurs couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs appartenant à la même gamme par construction). La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

Clôtures

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

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

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

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

Aires de stockage

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

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

Déchets

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

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

Divers

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

Article UE 11 – Obligations en matière de stationnement

Dispositions générales

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

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

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

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

1 - Modalités de calcul du nombre de places de stationnement

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Constructions à destination d'habitation autorisées en application de l'article 2 (logement de fonction) :

- 1 place de stationnement par logement.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

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

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

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

Pour les constructions à destination de bureaux :

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

Pour les hôtels :

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

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

Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de 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).

Article UE 13 – Performances énergétiques et environnementales

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

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

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