

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE VAU

Caractère de la zone

La zone VAU est une zone non totalement équipée, à vocation principale d'hébergement hôtelier et d'activités liées et de bureaux.

La zone VAU est intégralement 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 pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 6113 et de la RD 135, 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 6.3 du PLU).

Article VAU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites en zone V AU :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités commerciales, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou de loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

Sont autorisés sous conditions en zone V AU :

- Les constructions à destination d'activités commerciales à condition d'être liées ou complémentaires à un hébergement touristique (restauration notamment).
- Les constructions à destination d'habitation destinées au logement des personnes dont la présence est nécessaire à la direction, au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées sur la zone, à raison d'une habitation par établissement.
- Les extensions des habitations existantes, autres que celles autorisées par l'alinéa précédent, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et d'une surface de plancher totale de 200 m².
- Les piscines liées à une habitation existante à la date d'approbation du PLU ou à une activité autorisée sur la zone.
- Les installations et équipements sportifs, les aires de jeux et de loisirs.
- 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 V AU sous réserve de justification technique.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et à la rétention des eaux pluviales et de ruissellement.

Du fait du classement en zone d'aléa ruissellement pluvial, l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de travaux et aménagements permettant de mettre hors d'eau les terrains pour une pluie de période de retour 100 ans ; après exondation, les nouveaux planchers créés devront être calés au minimum à la côte TN + 50 cm.

Enfin, 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 VAU 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.

Toute création d'accès nouveaux, tout changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur la 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 en impasse doivent dans la mesure du possible être évitées ; en cas d'impossibilité, elles 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 VAU 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 de caractéristiques suffisantes, conformément aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole.

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

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

Desserte incendie

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

Eaux usées

Dans le cas de construction de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur, au zonage d'assainissement communal et au règlement du SPANC.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du SPANC.

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.

Pour les parcelles individuelles n'entrant pas dans le cadre d'un projet d'aménagement d'ensemble, il conviendra de mettre en place des dispositifs 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 au public ; 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.

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

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

- 75,00 m de l'axe de la RD 135, conformément à l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme. Les extensions de constructions ne sont pas soumises à l'obligation de retrait de 75,00 m de part et d'autre de l'axe de la RD 135 tel que porté aux documents graphiques du PLU ; elles devront toutefois respecter un recul minimum de 35,00 m par rapport à l'axe de la voie.
- 10,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies et emprises publiques.

Des dispositions 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 VAU 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans que ce retrait puisse être inférieur à 5,00 mètres ($L \geq H/2$, minimum 5,00 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Cette règle ne s'applique pas aux 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 VAU 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

Article VAU 8 – Emprise au sol

Non réglementé

Article VAU 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 mètres au faîte, voire 12,00 mètres au faîte pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier.

Article VAU 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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les extensions, modifications ou aménagements de constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, améliorer ou rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

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 135, les clôtures lorsqu'elles existent, seront obligatoirement constituées 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, éventuellement doublée d'une haie d'essences végétales adaptées au climat local.

De façon générale, les clôtures devront comporter des passages pour la petite faune.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation ou d'activités doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, 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 VAU11 – 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 x 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 – 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 :

- Deux places de stationnement par logement

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

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

Pour les constructions à destination d'activités commerciales :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de l'établissement exception faite des restaurants pour lesquels il est exigé 1,5 places de stationnement pour 3 places de restauration.

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.

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.

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

40% 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 ;
- 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.

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

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 VAU 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 VAU 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.