COMMUNE DE
CAVEIRAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification de droit commun n°1

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
4ème révision valant élaboration du PLU	30.05.2008	02.07.2015	29.09.2016
1ère modification simplifiée du PLU	20.01.2017		08.06.2017
1ère révision allégée du PLU	11.07.2017	07.12.2017	05.07.2018
2ème modification simplifiée du PLU	25.01.2019		17.10.2019
1ère modification du PLU	06.12.2021		20.04.2023

Urbanis
Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Caveirac

Hôtel de Ville
30 820 CAVEIRAC
Tél : 04 66 81 32 70
Fax : 04 66 81 49 80

Sommaire

RAPPELS DIVERS **5**

REGLEMENT DES ZONES **19**

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES **21**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 23
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD 37
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 59

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER **71**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AU 73
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU 77
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AUc 91
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE III AU 103
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IV AUi 115
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IV AUs 127
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IV AUe 137

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES **143**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 145

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES **155**
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 157

ALEA RUISSELLEMENT PLUVIAL ET RISQUE EROSION DE BERGES **167**

RAPPELS DIVERS

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement est opposable, sur l'ensemble du territoire communal de CAVEIRAC, à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées par le PLU.

2 - PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

1 – Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- **Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

- **Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.**

- **Article R. 111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement.**

- **Article R. 111-27 :** 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, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.**

2 – Les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexe au PLU (Voir Annexe 6.1).

3 – Les dispositions relatives aux bois ou forêts soumis au régime forestier.

4 – Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, de lutte contre les nuisances sonores, le règlement sanitaire départemental, la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement.
Nous rappelons que, hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités 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 cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

5 – Les dispositions relatives aux opérations déclarées d'utilité publique.

6 – Les dispositions applicables dans les périmètres visés aux article R. 123-13 et R. 123-14 du Code de l'Urbanisme qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information en annexe au PLU :

- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. Sont classées comme infrastructures de transports bruyantes sur la commune de CAVEIRAC la RD 40 et la RD 999.
- Les périmètres d'étude à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 du Code de l'Urbanisme : périmètre d'étude du contournement Ouest de l'Agglomération Nîmoise et périmètre d'étude de la partie médiane du Chemin Neuf.

3 - DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le Plan Local d'Urbanisme divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U» ; Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
  Elles sont regroupées au Titre I du présent règlement et comprennent :
  - la zone UA correspondant au centre ancien où les constructions sont en majorité implantées à l'alignement des voies et espaces publics et où la densité de construction est relativement importante.
  - la zone UD correspondant aux zones d'extension pavillonnaire ; la zone UD inclut cinq secteurs spécifiques :
    - les secteurs UDa Derrière les Clos et Terre Rouge, dont l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble assurant une cohérence de l'organisation urbaine ;
    - le secteur UDb de Terre Rouge, à vocation mixte habitat – activités ;
    - le secteur UDc des Ramias, soumis à des dispositions règlementaires spécifiques compte tenu de sa sensibilité paysagère et des difficultés d'accès et de desserte ;
    - le secteur UDms du Cavermel vocation médicale, médico-sociale et de logements.
    - le secteur UDp des Sabatières à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
  - la zone UE des Rôles, à vocation d'activités commerciales, artisanales et de services

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation.
  Elles sont regroupées au Titre II du présent règlement et comprennent :
  - une zone IAUi à vocation d'activités artisanales, commerciales, industrielles et d'entrepôts dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification, une révision ou une mise en compatibilité du PLU.
  - une zone II AU composée de trois secteurs II AUa, II AUb et IIAUc, à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mise en œuvre d'opérations d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement et de programmation portées au dossier de PLU.
  - une zone III AU à vocation principale d'habitat, non desservie par le réseau collectif d'assainissement.
  - les zones IV AU à vocation d'activités et/ou équipements publics :
    - secteur IVAUi à vocation d'activités artisanales, industrielles, d'entrepôts et d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;

- secteur IV AUe à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux déplacements et aux transports collectifs ;
- secteur IVAUs à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif, socio-culturel et de loisirs.

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A». Peuvent être classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
  Les zones agricoles sont regroupées au Titre III du présent règlement et comprennent un secteur Ap correspondant notamment à la plaine inondable du Rhôny et à la coupure d'urbanisation en sortie Est du village.

- **Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N». Peuvent être classés en zone naturelles et forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.
  Les zones naturelle et forestières sont regroupées au Titre IV du présent règlement et incluent :
  - un secteur Ne à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif incluant la déchèterie intercommunale et l'emplacement retenu par Nîmes Métropole pour la future station d'épuration intercommunale.
  - un secteur Npv à vocation de parc photovoltaïque.

En cas de contradiction entre les documents graphiques, les renseignements portés sur le plan au 1/2500ème sont seuls retenus comme valables.

Conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme, sont également reportés aux documents graphiques du PLU :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC) définis au titre de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme ;** mention en est faite à l'article 13 de chaque zone concernée. Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier.

- **Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols.**
  Sont ainsi reportés aux documents graphiques du PLU :
  - l'emprise globale des zones inondables par débordement délimitées par le Porter à Connaissance adressé par les Services de l'Etat à la Commune de CAVEIRAC le 8 octobre 2015 ;
  - l'emprise des zones inondables par ruissellement telles que définies par le « Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations de la commune de CAVEIRAC « (STUCKY, 2013) ;
  - les francs bords inconstructibles de 10 m à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau composant le chevelu hydrographique de la commune ;
  - l'enveloppe globale des zones soumises à aléa feu de forêt telles que délimitées par le PPRIF approuvé le 20 avril 2012 ;

- le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme (situé sur la commune de Bernis) tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 ;
- le périmètre de 100 m autour de l'actuelle et de la future station d'épuration à l'intérieur duquel est interdite toute nouvelle construction à destination d'habitation, de loisirs ou d'accueil du public, en application de l'arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5.

- **Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol,** dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (carrière GSM).

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** ; chaque emplacement réservé est distingué par un numéro ; figure également aux documents graphiques du PLU, la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire.

- **Les éléments de paysage, les monuments et secteurs à protéger ou à mettre en valeur** pour des motifs d'ordre culturel ou historique et qui sont de fait soumis à permis de démolir.

- **En zones urbaines ou à urbaniser, les zones et secteurs où en application du 4° du II de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des logements locatifs sociaux**.

4 - RISQUES NATURELS ET NUISANCES

L'existence éventuelle de risques et de nuisances est précisée dans le préambule introductif de chaque zone ; il s'agit :

- **du risque inondation par débordement en référence** au PPRI Rhôny approuvé le 2 avril 1996 et au Porter à Connaissance adressé par les Services de l'Etat à la Commune de CAVEIRAC le 8 octobre 2015 dans le cadre de la révision du PPRI.

- **du risque ruissellement** en référence au zonage pluvial établi par l'étude STUCKY, 2013 (« Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations de la commune de CAVEIRAC », STUCKY, 2013).

- **du risque « érosion de berges »** : sur une bande de 10 m à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau composant le chevelu hydrographique de la commune.

- **du risque incendie et feu de forêt** en référence au PPRIF de la commune approuvé le 20 avril 2012 ; l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillement règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation est par ailleurs porté en annexe au présent règlement du PLU (Annexe 4.3)

- **du risque sismique** (voir Annexe 4. 1 du présent règlement du PLU).

- **du risque gonflement – retrait des argiles** (voir Annexe 4.2 du présent règlement du PLU).

- **des nuisances sonores liées aux infrastructures de transport terrestre** (Voir Annexe 6.3 du dossier de PLU relative aux dispositions règlementaires applicables dans les secteurs de bruit délimités de part et d'autres de la RD 40 et de la RD 999).

- **des nuisances liées à la station d'épuration actuelle et future** (dans un périmètre de 100 m).

Est également précisé dans le préambule introductif de chaque zone le fait qu'elle soit en tout ou partie incluse dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Trièze Terme, tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009.

5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'**adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 – Dérogations

En application de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Dans ces cas, l'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

En application de l'article L. 152-5, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du Code du patrimoine, aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du Code de patrimoine, aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 du Code du patrimoine ou encore aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

3 - Reconstruction à l'identique

En application de l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, **la reconstruction à l'identique d'un bâtiment régulièrement édifié qui vient à être détruit ou démoli** est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le Plan Local d'Urbanisme ou le Plan de Prévention des Risques Naturels en dispose autrement.

Est également autorisée **la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs** lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cette reconstruction ou cette rénovation devront tenir compte :
- des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Inondation « Rhôny » valant servitude d'utilité publique approuvé par arrêté préfectoral du 2 avril 1996 ;
- des prescriptions du Plan de Prévention du Risque Incendie Feu de Forêt approuvé par arrêté préfectoral du 20 avril 2012 ;
- des dispositions portées au Titre V du présent règlement

4 - Immeuble existant non conforme au règlement du PLU

Lorsque un **immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone concernée**, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

5 - Constructions en zones inondables

Pour les constructions situées en zones inondables, le dépassement de la hauteur maximale déterminée en application du règlement des zones concernées peut être autorisé si ce dépassement est justifié par la mise hors d'eau des planchers. Le dépassement de hauteur autorisé ne pourra toutefois excéder la différence d'altitude entre le terrain naturel et la cote PHE + 30 cm en zones d'aléa fort et modéré, 30 cm en zone d'aléa résiduel.

6 – DIVISIONS DE TERRAIN

Conformément au 3° de l'article 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans le cas d'un lotissement ou de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme, s'appliquent non pas à l'ensemble du projet mais à chaque lot ou chaque bâtiment avant division.

7 – LEXIQUE GENERAL

Accès :
L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique ou la servitude de passage.

Acrotère :
Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie. La cote de l'acrotère est une des cotes de référence qui peut être choisie pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures terrasses.

Adossement :
L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

Affouillement de sol :
Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 100 m^2 et du permis d'aménager si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 2 hectares.

Aléa :
Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance ; ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Alignement :
L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le fond privé. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

Annexe ou construction annexe :
L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions, séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abri à bois, abri de jardin, local piscines, local technique, abri ou garage pour véhicule…). Les constructions à destination agricole, les piscines ne sont pas des constructions annexes.

Bardage :
Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métalliques.

Changement de destination :
Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des 9 destinations établies à l'article R.123-9 du Code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :
Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum d'emprise au sol de la ou des constructions, rapportée à la surface de l'unité foncière d'implantation.

Construction :
La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :
- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

Bâtiment principal :
Le bâtiment principal est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de bâtiments et constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de bâtiments et constructions ayant la même fonction.

Contigu :
Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

Destination :
L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :
- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Habitation : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction.
Elle exclut les logements visés dans la définition de l'hébergement hôtelier.
Elle inclut les chambres d'hôtes et les logements mis à disposition occasionnellement en cas d'absence de durée limitée de leurs occupants en titre.

Hébergement hôtelier : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés, ou ayant vocation à l'être, de type hôtels et résidences de tourisme.
Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil…).

Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales.
Commerce : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes (commerces alimentaires et non alimentaires, équipement de la personne, équipement de la maison, commerces automobiles, motos et cycles, commerces d'articles de sports et de loisirs……)
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Artisanat : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels ; elle exclut les commerces alimentaires relevant de la catégorie commerces.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Industrie : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.
Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

Entrepôt : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements relevant d'un service public ou d'un organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Egout du toit :
Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol des constructions :
L'emprise au sol d'une construction est la projection verticale du volume de la construction, hors éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture dans la limite de 0,50 m) et terrasses non couvertes.
Constituent ainsi de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher, les bassins de piscines (intérieures ou non, couvertes ou non), les abris non fermés, les hangars non fermés…..

Emprise publique :
L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics….

Équipement d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

Espaces non imperméabilisés :
Les espaces non imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts….) soit des espaces minéraux dont le revêtement autorise l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen….)

Exhaussement de sol :
Remblaiement de terrain qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 100 m^2 et du permis d'aménager si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 2 hectares.

Extension :
Il s'agit d'une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (créatrices uniquement de surface de plancher). Lorsqu'une extension est limitée (20 m^2 de surface de plancher, 20% de la surface de plancher existante...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU, que les travaux soient réalisés en une ou plusieurs phases.

Faîtage :
Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence retenue pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.
Hauteur de la construction :
Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions, elle est exprimée en mètres ou par référence à une côte altimétrique. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'à l'égout, le faîtage ou l'acrotère suivant les cas.

Limites séparatives :
La limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie.
Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies….) les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée) ou à une emprise publique ;
- Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

Modification de construction :
Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Reconstruction : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

Surface de plancher
La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes de chaque niveau, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ; la surface de plancher se substitue à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1er mars 2012.

Toit terrasse :
Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) plate ou quasiment plate (c'est à dire ne comportant que de faibles pentes permettant l'écoulement des eaux).

Unité foncière :
Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie :
Une voie, indépendamment de son statut public ou privé, doit desservir plusieurs propriétés et comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et/ou des véhicules.
On distinguera si nécessaire :
- Les voies publiques ;
- Les voies privées ;
- Les voies ouvertes à la circulation publique regroupant toutes les voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelle que soit leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins…).

Opération (d'aménagement) d'ensemble :
Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :
- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements,
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent. Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement peut conditionner cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique couvrant la totalité d'une zone ou d'un secteur.

REGLEMENT DES ZONES

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone

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

La zone UA est située :
- **pour partie en zone inondable délimitée par le PPRI du Rhôny** (Voir Annexe 6.1.4).
- **pour partie en zone urbaine inondable et en zone de centre urbain inondable par un aléa fort, modéré et résiduel délimitées par le Porter à Connaissance transmis par les Services de l'Etat dans le cadre du futur PPRI** (Voir Annexe 6.1.5 et Titre V).
- **pour partie en zone d'aléa ruissellement reportée au plan de zonage du PLU** (Voir Titre V).
- **pour partie en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des berges du chevelu hydrographique** (Voir Titre V).
- **en totalité en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité en zone d'aléa moyen retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

Elle est également pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 40, à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir annexe 6.3).

Le règlement s'appliquant à la zone UA vise à :
- préserver les caractéristiques architecturales et urbaines du centre ancien,
- conforter les fonctions de centre urbain (équipements, activités commerciales et de service).

Un secteur de projet au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme est pour partie inclus dans la zone UA.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, sauf exceptions précisées à 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, sauf exceptions précisées à 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes de télécommunications.
- Tout changement de destination de rez-de-chaussée qui se ferait au détriment de places de stationnement existantes, étant acté que les remises sont considérées comme des locaux de stationnement.
- Le changement de destination de bâtiments existants vers du logement dès lors qu'il est impossible de répondre aux exigences définies par l'article 12 du règlement sur l'unité foncière concernée.

Sur le secteur de projet délimité au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont interdites toute construction et installation nouvelle sur une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la révision « allégée » n°1 du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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

Sont autorisés sous conditions en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités artisanales, relevant le cas échéant de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, à condition :
    - que leur surface de plancher soit à 100 m^2 ;
    - qu'elles correspondent à une activité de proximité utile au quartier et compatible avec son fonctionnement ;
    - qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour la sécurité des voisins, 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.

- Les changements de destination de rez-de-chaussée à condition qu'ils ne se fassent pas au détriment de places de stationnement existantes, étant acté que les remises sont considérées comme des locaux de stationnement.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les 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 ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA, sous réserve de justification technique.

Le long du linéaire haut du Chemin Neuf, entre le Château et la Fontaine, en cas de changement de destination, les rez-de-chaussée doivent obligatoirement être affectés à de l'activité (commerciale, artisanale, bureaux) ou à des équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation s'impose aux rez-de-chaussée des constructions, sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade de la construction s'ouvrant sur le Chemin Neuf ; ne sont pas comprises les parties communes des constructions (hall d'entrée, accès aux étages ….)

Les constructions autorisées en zone UA et situées en zones d'aléa inondation telles que délimitées aux documents graphiques du PLU devront également respecter les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation (Voir Titre V du présent règlement).

Par ailleurs, tout projet à destination d'habitation composé de 8 ou plus de 8 logements devra obligatoirement comporter 25% au moins 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 le secteur de projet délimité au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont seules autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de moins de 20 m^2 de surface de plancher des constructions existantes sur un délai de 5 ans à compter de l'approbation de la révision « allégée » n°1 du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Article 3 - Accès et voiries

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

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

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

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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies impasse seront autant que possible évitées. Dans le cas contraire, elles comporteront un point de retournement permettant le retournement aisé des véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères et conformes aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Article 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 (Voir Annexe 6.2.1).

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole (Voir Annexe 6.2.1).

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.

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

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

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

Autres réseaux

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

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

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

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

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

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

Cette disposition s'entend :
- hors débords de toiture (génoises, corniches…), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur ;
- hors balcons qui ne sont toutefois autorisés en saillie sur le domaine public que dans la limite de 0,50 m de profondeur et uniquement à partir du 2ème niveau (soit 1er étage).

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être admise dans l'un des cas suivants :
- le terrain a une façade sur rue ou emprise publique au moins égale à 20,00 mètres ;
- le terrain est bordé par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être édifiée à l'alignement que d'une seule de ces voies ;
- le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante sur le même fonds ou sur le fonds voisin, de gabarit sensiblement identique, dans le but de former une unité architecturale ;
- le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement ;
- un mur de clôture ancien ou une clôture ancienne à conserver du fait de son aspect borde la voie ou l'espace public.

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

Cas particuliers :

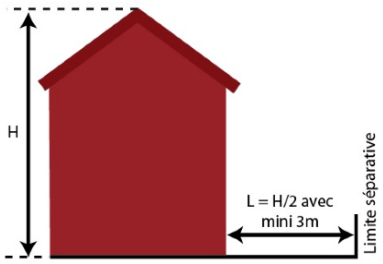
- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets…), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve de tenir compte de l'implantation des constructions contiguës.

- **Piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul minimum de 1,00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront implantées sur une au moins des limites séparatives latérales.

En cas de retrait sur l'une des limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché sera au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (L≥H/2, minimum 3,00 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.



Un mur, muret de clôture ou portail pourra dans ce cas être imposé en limite de l'alignement pour assurer la continuité du front urbain.

Cas particuliers :

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

- **Piscines** : Les bassins des piscines doivent être implantées en recul minimum de 1,00 m des limites séparatives, qu'il s'agisse de limites latérales ou de limites de fond de parcelle.

- **Terrasses :** 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 doivent respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives.

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

Non règlementé

Article 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière ne doit pas excéder 80% de la superficie de la-dite 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 la même unité foncière, serait supérieure à 80% ;
- aux unités foncières de superficie inférieure ou égale à 200 m^2 à la date d'approbation du PLU ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou jusqu'à l'égout de la couverture, hors :
- ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs, machineries d'ascenseur ou de monte-charge ;

- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 m au faîtage et à 3 niveaux (R+2).

Pour conserver le caractère du centre ancien et préserver les épannelages, la hauteur de la construction pourra par ailleurs être limitée à la hauteur du plus haut des deux immeubles contigus ou voisins situés du même côté de la voie.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur l'extension pourra atteindre celle du bâtiment existant.

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

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

Dispositions générales

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

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

Toitures

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

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

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

Les terrasses en décaissé de toiture et les terrasses en ouverture de toitures (communément appelées terrasses tropéziennes) sont interdites ; les terrasses en décaissé de toiture sont toutefois autorisées sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies ou espaces publics limitrophes de la parcelle.

Les loggias sont autorisées sous réserve que l'ouverture prenne la largeur de la façade de la construction entre deux retours de mur de 50 cm au moins traités en harmonie avec la façade et que le garde-corps soit constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits.

Façades

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

Les autres façades seront enduites dans la gamme des couleurs validées par la Mairie. La finition des enduits sera talochée, frotassée, éventuellement grattée fin. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de la façade, les éléments en pierre de taille (corniches, frontons, encadrements de baie etc…) seront laissés apparents après restauration ; les éléments de modénatures existants et les décors d'origine (corniche, trompe-l'œil, décors peints, chaines d'angle…) seront conservés ou restitués. Les éléments intéressants et les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparents et rejointoyés.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

Ouvertures

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

A l'occasion d'une restauration, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés. En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des existants.

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

Menuiseries et ferronneries

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

Les volets seront en bois, rabattus sur la façade ou repliés tableau ; les menuiseries seront peintes suivant les teintes validées par la Mairie.
D'autres matériaux que le bois pourront néanmoins être autorisés sous réserve de présenter un aspect similaire au bois et validation de l'Architecte des Bâtiments de France.
Les volets à écharpe en Z sont interdits.

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

Les garde-corps et les ferronneries seront en barreaudage simple, d'un dessin traditionnel, exécutés en fer plat ou carré ; sont interdits :
- les volutes et les renflements par rapport au plan vertical ;
- les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses ;
- les balustres.

Les grilles de protection seront en barreaudage métallique droit.

Clôtures

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

En bordure des voies et espaces publics, les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur plein en pierres ou maçonné et enduit d'une hauteur maximum de 1,60 m,
- soit d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille métallique à barreaudage vertical, l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m.

Ces deux typologies pourront le cas échéant être en alternance, notamment dans le cas de clôtures sur rue de grande longueur de façon à rompre l'uniformité du linéaire.

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

Pour rappel, **en zone d'aléa inondation,** sont seules autorisées les clôtures en grillages à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnancement et les axes de symétrie des façades (superposition des axes et des ouvertures). Elles ne pourront dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les coffres des grilles de protection et volets roulants doivent être intégrés à l'intérieur du local commercial et ne pas déborder en saillie sur la façade ; les grilles de protection seront de préférence posées à l'intérieur par rapport à la vitrine commerciale.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs

Pour rappel, les paraboles et les caissons externes de climatiseurs sont soumis à déclaration préalable.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public :
- soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin) ;
- soit qu'ils soient encastrés dans la maçonnerie de la façade, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans la nuance de la façade.

La pose de climatiseurs sur console ou potence en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

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

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

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation 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, exception faite si des aires ou locaux de regroupement sont prévus ; il en est de même en cas de changement de destination.

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 CAVEIRAC.

Article 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 des emplacements prévus à cet effet.
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 (2,00 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 collectifs non souterrains, est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

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.

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 destination et la surface de plancher initiale avant opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination et la surface de plancher initiale après opération.

3 – Logements locatifs aidés

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 ainsi que lors de la construction 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 (article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme)

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

Pour les constructions à destination d'habitation :
- au moins deux places de stationnement ou de garage par logement, exception faite des logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place par logement.

Pour les commerces de moins de 100 m² de surface de plancher :
- aucune obligation

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

Pour les constructions à destination de bureau :
- une surface de stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de bureau.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :
- 1 place de stationnement au moins par chambre.

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

Obligations en matière de stationnement des vélos

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 vélos doit posséder une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace destiné au stationnement des vélos doit posséder une superficie correspondant à 1,5 % de la surface de plancher.

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

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

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

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées.

10% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés, exception faite des unités foncières de moins de 200 m^2.

Article 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

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

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone

La zone UD est une zone urbaine correspondant à l'extension du village, essentiellement composée d'habitat individuel.

Elle inclut 5 secteurs :
- **le secteur UDa** Derrière les Clos et Terre Rouge, dont l'urbanisation ne peut se faire que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- **le secteur UDb** de Terre Rouge, à vocation mixte d'habitat et d'activités non nuisantes ;
- **le secteur UDc** des Ramias ;
- **le secteur UDms** à vocation médicale, médico-sociale et d'habitat du Cavermel ;
- **le secteur UDp** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone UD est située :
- **pour partie en zone inondable délimitée par le PPRI du Rhôny** (Voir Annexe 6.1.4).
- **pour partie en zone urbaine inondable par un aléa fort, modéré et résiduel délimitée par le Porter à Connaissance transmis par les Services de l'Etat dans le cadre du futur PPRI** (Voir Annexe 6.1.5 et Titre V).
- **pour partie en zone d'aléa ruissellement reportée au plan de zonage du PLU** (Voir Titre V).
- **pour partie en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des berges du chevelu hydrographique** (Voir Titre V).
- **pour partie en zone de risque modéré B1 et en zone de risque faible B2 délimitées par le PPRIF communal** (voir Annexe 6.1.6).
- **en totalité en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité en zone d'aléa moyen à faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

Elle est pour partie incluse :
- **dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 40**, à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir annexe 6.3).
- **dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme** tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 (Voir Annexe 6.1.1 du PLU)

Un secteur de projet au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme est pour partie inclus dans la zone UD.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone UD, hors secteurs UDa, UDb, UDc, UDp et UDms :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations relevant du régime des 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 de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteurs UDa

- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'habitat, de bureau, d'équipements publics ou d'intérêt collectif réalisées hors d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise du secteur.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteur UDb :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles autorisées en application de 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs, non liés à une activité autorisée sur le secteur.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteur UDc :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations relevant du régime des 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 de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

Sont interdits en secteur UDms :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales de surface de plancher supérieure ou égale à 300 m^2.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles dépendant directement des établissements médicaux, hospitaliers et médico-sociaux implantés sur la zone.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Sont interdits en secteur UDp :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureau, de commerces, d'activités artisanales, d'activités industrielles, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Sur le secteur de projet délimité au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont interdites toute construction et installation nouvelle sur une durée de 5 ans à compter de l'approbation de la révision « allégée » n°1 du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

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

Sont autorisés sous conditions en zone UD, secteurs UDa, UDb, UDc, UDp et UDms :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone ou du secteur et sous réserve de justification technique.

Sont en outre autorisés sous conditions en secteur UDb :

- Les constructions à destination d'activités artisanales relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, à conditions (conditions cumulatives) :
    - de ne pas présenter de risques pour la sécurité du voisinage ;
    - de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage, 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 le volume et l'aspect extérieur du bâtiment soient compatibles avec l'environnement urbain du secteur.
- L'extension et l'aménagement des activités artisanales existantes, relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes voire les réduisent.

Sont en outre autorisés sous conditions en secteur UDms:

- Les constructions à destination de bureaux à condition d'être liées à la vocation hospitalière ou médicale de la zone.
- Les constructions à destination d'activités commerciales sous réserve de ne pas excéder 300 m^2 de surface de plancher.

Les constructions autorisées en zone UD et secteurs UDa, UDb, UDc, UDp et UDms et situées en zones d'aléa inondation telles que délimitées aux documents graphiques du PLU devront également respecter les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation (Voir Titre V du présent règlement).

Les constructions autorisées en zone UD et secteurs UDc et situées en zone de risque modéré B1 ou en zone de risque faible B2 délimitées par le PPRIF communal devront également respecter les dispositions du PPRIF approuvé (voir Annexe 6.1.6)

Concernant les parcelles classées en zone bleue de type B1 par le PPRIF approuvé et jouxtant une zone classée en zone rouge de danger, toute nouvelle construction devra s'accompagner de la réalisation d'une interface aménagée d'une largeur de 50 m au contact de la zone rouge ; cette bande inconstructible sera maintenue en état débroussaillée, desservie et libre de tout obstacle qui pourrait entraver l'intervention des services de lutte contre les incendies ; elle sera conforme aux dispositions de l'article 3.2.1 du PPRIF. Toute autorisation de défrichement est par ailleurs susceptible d'être conditionnée à la réalisation d'une interface feux de forêt.

Dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme, conformément aux prescriptions figurant au rapport en date de Novembre 2009 de Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterrains de la nappe de la Vistrenque.
- dans leur dossier de déclaration ou de demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées dans le précédent paragraphe.
- 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.

Par ailleurs, **sur l'ensemble de la zone UD, hors secteurs UDb, UDp et hors secteur UDms,** tout programme à destination d'habitation composé de 8 ou plus de 8 logements doit obligatoirement comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux ; ce pourcentage s'applique le cas échéant à l'ensemble du programme de logement des opérations d'ensemble.
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.

En secteur UDms, les nouveaux programmes de logements seront exclusivement composés de logements autres que locatifs sociaux.

En secteur UDp, les équipements publics ou d'intérêt collectif recevant du public devront respecter strictement les normes règlementaires en matière de nuisances sonores et notamment les dispositions des articles R. 572-25 à R. 571-30 du Code de l'Environnement.

Sur le secteur de projet délimité au titre de l'article L. 151-41 5° du Code de l'Urbanisme, sont seules autorisés l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée de moins de 20 m^2 de la surface de plancher des constructions existantes sur le délai de de 5 ans à compter de l'approbation de la révision « allégée » n°1 du PLU, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Article 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. Leurs caractéristiques doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et 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 présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
La création d'accès nouveaux sur la RD 40 et la RD 103 est soumise à autorisation préalable du Conseil Départemental.

La création d'accès directs sur l'emprise de la voie verte existante ou future et ses dépendances est interdite.

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

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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles 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 notamment aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra respecter une largeur de chaussée de 4 mètres minimum et 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 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 (Voir Annexe 6.2.1).

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole applicables à la commune de CAVEIRAC (Voir Annexe 6.2.1).

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

Les eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront retenues et / ou infiltrées à l'échelle de la parcelle.

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 de rétention à la parcelle dimensionnés sur la base minimale de 100 l/m^2 imperméabilisé, augmentée de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie en cuvette du site d'assiette du projet, si elle est supprimée.
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 ;
- bassin de rétention / compensation.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble (pour rappel, obligatoire en secteur UDa Derrière les Clos) faisant le cas échéant l'objet d'une déclaration ou d'une autorisation au titre de la Loi sur l'Eau, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour mémoire, 100 l/m^2 imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée au 01/01/2015).
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 facilité du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

Il est par ailleurs précisé que les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine….).

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- **en secteurs UDa :** en recul minimum de 15,00 m de l'axe de la RD 103 et en recul minimum de 4,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publique
- **en zone UD et secteur UDp** : en recul minimum de 4,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ;
- **en secteurs UDb et UDc** : en recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques ;
- **en secteur UDms** : soit en recul minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises publiques, soit à l'alignement actuel ou futur des voies et emprises ; dans ce dernier cas, un espace de transition planté de 2,00 m de large peut être admis à la condition que cet aménagement paysager concoure à l'organisation générale de la rue.

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.

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 40 et de la RD 103 où s'appliquent les règles de recul ci-avant) :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel devront être implantées en recul minimum de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques en **zone UD et secteurs UDa et UDms,** 2,00 m par rapport çà l'alignement des voies et emprises publiques en **secteurs UDb et UDc.**

- **Cas particulier des terrasses (exception faite le long de la RD 40 et de la RD 103 où s'appliquent les règle de recul 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, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques en **zone UD et secteurs UDa et UDms**, 2,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques en **secteurs UDb et UDc**.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Zone UD et secteurs UDa et UDp

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 4,00 m (L≥H/2, minimum 4,00 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans l'un ou l'autre des cas suivants, **hors secteur UDp** :

- lorsque le bâtiment peut être adossé sur deux tiers au moins de sa longueur à un bâtiment existant sur le fond voisin, implanté en limite séparative, et constitue avec celui-ci une unité architecturale (hauteur et pentes de toiture identiques).
- pour les bâtiments ou partie de bâtiment n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et une longueur, mesurée sur la dite limite séparative, n'excédant pas 10,00 mètres. Dans tous les cas, la longueur de l'ensemble des constructions édifiées sur une même limite séparative ne pourra être supérieure à 10,00 m. Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux limites séparatives, la somme des longueurs de la construction mesurées sur chacune de ces limites séparatives ne pourra excéder 10 m.
- s'agissant d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

Secteurs UDb et UDc :

Les constructions doivent s'implanter en recul minimum de 4,00 m par rapport aux limites séparatives, hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Secteur UDms :

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en retrait des limites séparatives d'une distance comptée horizontalement au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction et le point de la limite séparative qui en est le plus proche, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (L≥H/2, minimum 3 m).
- Soit en limite séparative, à l'exception des limites de zone où s'applique la règle précédente.

Cette règle ne s'applique pas aux équipements publics et d'intérêt collectif.

Cas particuliers :

- **Cas particulier des 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 intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Cas particulier des piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance de 1,00 m minimum des limites séparatives en **zone UD et secteurs UDa et UDms,** de 2,00 m minimum des limites séparatives en **secteurs UDb et UDc**. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).

- **Cas particulier des 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, ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives en **zone UD et secteur UDa et UDms**, de 2,00 m minimum par rapport aux limites séparatives en **secteurs UDb et UDc**.

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

Non règlementé

Article 8 – Emprise au sol

Zone UD et secteur UDa :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'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 40% de la superficie de la dite parcelle ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Secteur UDb, secteur UDp et secteur UDms :

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée

Secteur UDc :

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 15% de la superficie de l'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 15% de la superficie de la dite parcelle ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De façon générale, dans les zones d'écoulement des eaux de ruissellement, les constructions devront préférentiellement être implantées dans le sens du courant.

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou jusqu'à l'égout de la couverture, hors :

- ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs, machineries d'ascenseur ou de monte charge,
- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale

Zone UD et secteurs UDa, UDb et UDc : la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse ;
- 2 niveaux (R+1).

En cas d'extension d'une construction ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Secteur UDp : la hauteur maximale des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif est fixée à 10 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Secteur UDms :

- Pour les établissements hospitaliers, médicaux et médico-sociaux : la hauteur maximale est fixée à 15,00 mètres à l'égout de la toiture ou au nu de la façade principale.
- Pour les constructions à destination d'habitation, de commerce, d'hébergement hôtelier : la hauteur maximale est fixée à 10,00 mètres à l'égout de la couverture ou au nu de la façade principale et 4 niveaux maximum dont le dernier en attique (R+2+attique).

En cas de stationnement semi-enterré, la partie en élévation des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,20 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

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

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

Principes généraux

Le style architectural de tout bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de 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 enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les volumes des constructions devront rester simples ; les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain et les niveaux de construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les décaissés rendus nécessaires pour l'implantation des constructions sur des terrains pentés ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni à des murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,60 m.
En secteurs UDb, l'implantation sur la parcelle de constructions à destination d'activités doit 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….

En secteur UDp, l'implantation sur la parcelle des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif devra prendre en compte l'organisation des aires de stationnement et leur mutualisation possible avec celles liées aux équipements publics proches (cimetière notamment).

Toiture

En zone UD et secteurs UDa, UDb, UDp et UDc, sont autorisés :
- Les toitures en tuile canal ou similaire, de teinte claire (ocre rouge à paille), d'une pente maximum comprise entre 25 et 40% au-dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques. Les toitures à un seul rampant par corps de bâtiment sont interdites exception faite pour les annexes (garages, auvent…).
- Les toits terrasses entrant dans le cadre d'un projet architectural cohérent, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Il peut s'agir soit de toits terrasses partiels, soit de 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 à la vue les superstructures techniques en toiture.

En outre, **en secteur UDb,** sont autorisées pour les constructions à destination d'activités, les toitures en bac acier ou similaire.

En secteur UDms, sont autorisés :
- les toits en tuiles de 2 ou 4 pentes ; dans ce cas, la couverture sera réalisée en tuile de terre cuite de couleur claire ; les tuiles rouges ou marron foncé sont interdites.
- les toits terrasses accessibles et/ou plantés.

Sur l'ensemble de la zone UD et des secteurs UDa, UDb, UDp, UDc et UDms, 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 par un acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.
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.

Sont autorisées :
- les façades enduites dans le ton des enduits traditionnels de la commune. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.
- les façades en bois, pierre ou béton architectonique dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

En secteur UDb, pour les constructions à destination d'activités, les bardages et autres matériaux industrialisés sont autorisés, sous réserve de respecter les tons des enduits traditionnels de la commune et d'être mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faîtage, de rives, de costières, raccords d'angle).

Les panneaux solaire ou photovoltaïques en façade ne sont pas autorisés **en zone UD et secteurs UDa et UDc.**

En secteurs UDb et UDp, la pose de panneaux solaires ou photovoltaïques en auvent ou avancée pourra le cas échéant être autorisée ; la pose de panneaux solaires ou photovoltaïque en façade est par contre interdite.

En secteur UDms, la pose de capteurs solaires ou photovoltaïques en façade ou en auvent sur la façade pourra le cas échéant être autorisée dans le cadre de projets architecturaux de qualité.

Clôtures

En zone UD et secteurs UDa et UDc :

La hauteur des clôtures est limitée à ~~1,60 m~~.

Les différentes typologies autorisées pour les clôtures sont les suivantes :
- Mur en pierres sèches dans la mesure où il prolonge un mur existant ou consiste en la reconstruction à l'identique d'un mur en pierres sèches existant.
- Mur maçonné enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ferronnière ou d'un treillis soudé, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.
- Grille ferronnière ou treillis soudé depuis le sol d'assiette jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.

L'utilisation de canisses, voile occultant en matière plastique, fausses haies plastiques est strictement interdite.

En secteur UDb :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Elles seront obligatoirement constituées d'un treillis soudé, sur mur bahut de 40 cm maximum.

L'utilisation de canisses, voile occultant en matière plastique, fausses haies plastiques est strictement interdite.

En secteur UDp :

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Les différentes typologies autorisées pour les clôtures sont les suivantes :
- Mur en pierres sèches.
- Mur maçonné enduit sur les deux faces.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ferronnière ou d'un treillis soudé, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.
- Grille ferronnière ou treillis soudé depuis le sol d'assiette jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.

En limite du secteur Ap, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage rigide à mailles larges, éventuellement fixé sur un muret bas ne pouvant dépasser une hauteur de 0,20 m et doublé d'une haie végétale d'essences locales et diversifiées.

En zone d'aléa inondation, sont seules autorisées les clôtures en grillages à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm), sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

Constructions annexes

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

Les abris de jardin de moins de 10 m^2 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 tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Climatiseurs, paraboles, compteurs

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

La pose de **paraboles** en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les coffrets des compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture. Sauf contrainte techniques, les compteurs devront être accessibles depuis l'espace public.

En secteur UDb, pour les constructions à destination d'activités, les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à ne pas être directement perceptibles depuis les voies et emprises publiques.

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, exception faite si des aires ou locaux de regroupement sont prévus.

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

Article 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 des emplacements prévus à cet effet.

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 (2,00 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 collectifs non souterrains, est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

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.

Pour les zones du règlement où on se réfère à un pourcentage de surface de plancher pour évaluer le nombre de places, le mode de calcul consiste à convertir le pourcentage de surface de plancher bâtie requis en m² de stationnement ; le résultat divisé par 25 m² donnant le nombre de places :
Exemple : pour une construction de 200 m² de surface de plancher, 60% de la surface de plancher requise en stationnement : l'équivalent surface à affecter au stationnement sera de (200 x 60% = 120 m²) / 25 = 4,8 soit 5 places.

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 destination et la surface de plancher initiale avant opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination et la surface de plancher initiale après opération.

3 – Logements locatifs aidés

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 ainsi que lors de la construction 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 (article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme)

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

En zone UD et secteurs UDa, UDb et UDc :

Pour les constructions à destination d'habitation :
- au moins 2 places de stationnement par logement de moins de 50 m^2 de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m^2 de surface de plancher commencée au delà de 50 $m^{2.}$

exception faite des logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place par logement.

Pour les constructions à destination d'activités et notamment de bureau et commerces :
- une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de bureau ou de commerces.

Pour les établissements d'hébergement hôtelier et assimilés :
- au moins 1 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.

Dans les opérations d'ensemble, on favorisera le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et les changements d'affectation.

Toute surface de stationnement de plus de 500 m^2 doit obligatoirement être équipée :
- de dispositifs permettant une limitation de l'imperméabilisation des sols tels que réservoirs graviers, noues ou bassin de rétention / décantation ;
- de dispositifs de dépollution.

En secteur UDms:

Pour les constructions à destination d'habitation : 1,5 place de stationnement au moins pour tout logement de surface de plancher inférieure à 60 m^2, 2 places de stationnement au moins par logement de surface de plancher supérieure ou égale à 60 m^2, exception faite des logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place par logement

Pour les constructions à destination d'activités commerciales : pas d'obligation pour les commerces de surface de plancher inférieure ou égale à 200 m^2 ; pour les commerces de surface de plancher supérieure à 200 m^2 : 1 place de stationnement au moins par tranche de 60 m^2 commencée.

Pour les établissements d'hébergement hôtelier et assimilés :
- au moins 1 place de stationnement ou de garage par chambre.

Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite, établissements médico-sociaux :
- une place de stationnement pour 2 lits.

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

Toute surface de stationnement de plus de 500 m² doit obligatoirement être équipée :
- de dispositifs permettant une limitation de l'imperméabilisation des sols tels que réservoirs graviers, noues ou bassin de rétention / décantation ;
- de dispositifs de dépollution.

En secteur UDp :

Le dimensionnement des aires de stationnement sera justifié au regard de la capacité des équipements publics et d'intérêt collectif autorisés, avec possibilité de mutualisation des aires de stationnement entre les différents équipements. On privilégiera les revêtements naturels perméables ou semi-perméables.

Obligations en matière de stationnement des vélos

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^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

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 mutualisation entre constructions ou équipements.

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

Zone UD et secteur UDa :

Pour les unités foncières de plus de 500 m^2 : 50% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Pour les unités foncières de moins de 500 m^2 : 200 m^2 au moins doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Secteur UDb :

Non règlementé

Secteur UDc :

80% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés.

Secteur UDms :

20% au moins de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés et plantés.

Secteur UDp :

20% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés et plantés.

Sur la limite avec la zone UD, une bande de 3,00 m de large minimum sera plantée d'arbres de haute tige et d'arbustes de façon à constituer une interface végétale avec les parcelles bâties limitrophes.

Sur l'ensemble de la zone UD et des secteurs UDa, UDb, UDc et UDms :

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

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées.

Les aires de stationnement collectives devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les bandes latérales de stationnement, le long des voies, devront être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre deux places successives) ou de plantations arbustives d'emprise au moins équivalente.

Une dérogation peut être accordée dans le cas où les surfaces de stationnement seraient couvertes d'ombrières servant de support à des panneaux solaires ou photovoltaïques.

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 accessibles au public, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillement en application de l'article L.322-3 article du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013-008-007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillement règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Article 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.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

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

Non règlementé

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractère de la zone

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

La zone UE est située :
- **pour partie en zone urbaine inondable par un aléa fort, modéré et résiduel délimitée par le Porter A Connaissance transmis par les Services de l'Etat dans le cadre du futur PPRI** (Voir Annexe 6.1.5 et Titre V).
- **pour partie en zone d'aléa ruissellement reportée au plan de zonage du PLU** (Voir Titre V).
- **en totalité en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité en zone d'aléa moyen retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

Elle est :
- **pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 40**, à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir annexe 6.3).
- **totalement incluse dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme** tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 (Voir Annexe 6.1.1 du PLU)

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone UE :

- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées par l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'entrepôts, non liées à une activité autorisée sur la zone.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne répondant pas aux conditions fixées 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions en zone UE :

- Les logements de fonction nécessaires au fonctionnement, à la direction ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone, à raison d'un logement par établissement, sous réserve qu'ils soient construits simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels ils sont liés, qu'ils soient inclus dans le volume bâti du bâtiment d'activités principal et que leur surface de plancher ne dépasse pas 50 m^2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition (conditions cumulatives) :
    - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et soit compatible avec la vie urbaine ;
    - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant et respecte la tranquillité publique, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
    - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances pré-existantes voire les limitent.
- Hormis pour les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations 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.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UE et sous réserve de justification technique.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Les constructions autorisées en zone UE et situées en zones d'aléa inondation telles que délimitées aux documents graphiques du PLU devront également respecter les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation (Voir Titre V du présent règlement).

Dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme, conformément aux prescriptions figurant au rapport en date de Novembre 2009 de Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterrains de la nappe de la Vistrenque.
- dans leur dossier de déclaration ou de demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées dans le précédent paragraphe.

Article 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.

La création d'accès nouveaux sur la RD 40 est soumise à autorisation préalable du Conseil Départemental.

La création d'accès directs sur l'emprise de la voie verte existante ou future et ses dépendances est interdite.

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 notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies nouvelles peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit 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 dans leur partie terminale un point de retournement répondant aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Article 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 (Voir Annexe 6.2.1).

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole applicables à la commune de CAVEIRAC (Voir Annexe 6.2.1).

2 - Eaux usées non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être rejetés 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

Les eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront retenues et / ou infiltrées à l'échelle de la parcelle.

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 de rétention à la parcelle dimensionnés sur la base minimale de 100 l/m^2 imperméabilisé, augmentée de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie en cuvette du site d'assiette du projet, si elle est supprimée.
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 ;
- bassin de rétention / compensation.

Dans le cadre d'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, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour mémoire, 100 l/m^2 imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée au 01/01/2015).
Les volumes de rétention devront, sauf impossibilité technique dûment justifiée, être constitués par des bassins ouverts ; ces bassins devront être aménagés paysagèrement et les pentes des talus devront être suffisamment douces pour permettre un entretien facilité du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

Il est par ailleurs précisé que les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine….).

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, 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 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 10,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

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 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 6,00 m des limites séparatives.

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

Non règlementé

Article 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.

Le dépassement de la hauteur maximale fixée ci-après peut être admise
- pour les ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs, machineries d'ascenseur ou de monte charge ;
- pour les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires et photovoltaïques ;
- en cas de contrainte technique incontournable attachée à l'exercice de l'activité, sous réserve toutefois de ne pas porter atteinte à la préservation du paysage naturel et des perspectives.

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

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

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 un 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…. ; les aires techniques (aires de stockage et de livraison….) doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

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, d'être masqués à la vue 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 mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faîtage, de rive, raccords d'angles…) ;

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.

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourra être tolérée sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent.

Clôtures

Seules sont autorisées les clôtures en grillages à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

Aires de stockage

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées 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 limitée à 2,00 mètres maximum.

Déchets

Toute construction nouvelle doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, exception faite sur les aires ou locaux de regroupement sont prévus.
Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune de CAVEIRAC.

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

Article 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 des emplacements prévus à cet effet.

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 collectifs non souterrains, est de 25 m^2, 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.

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

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées en application de l'article 2 :

- Une place de stationnement ou de garage au moins par logement.

Pour les constructions à destination de bureau :

- Une place de stationnement au moins par tranche de 20 m^2 de surface de plancher commencée.

Pour les constructions à destination de restaurant :

- Une place de stationnement au moins par tranche de 20 m^2 de surface de plancher commencée.

Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :

- Une place de stationnement ou de garage au moins par chambre.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales et artisanales

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

Pour le fonctionnement de l'ensemble des commerces et établissements artisanaux : devront être prévus les emplacements nécessaires au déchargement, à la manœuvre et au stationnement éventuel des véhicules poids lourds de livraison, de transport et de service.
Toute surface de stationnement de plus de 500 m^2 doit obligatoirement être équipée :

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

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 vélos

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 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 établissements commerciaux devront également offrir un espace de stationnement vélos pour leur clientèle, couvert et équipé de dispositifs permettant de stabiliser er d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ; le dimensionnement de cet espace sera défini en fonction de la surface de vente ou au prorata du nombre de places de stationnement voitures (par exemple : 1 emplacement vélo pour 5 places de stationnement véhicules légers).

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 mutualisation entre constructions ou équipements.

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

20% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés et plantés (arbres d'alignements, bosquets, haies….)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences adaptées au climat local, pour 100 m^2 ou 4 places de stationnement. Une dérogation peut être accordée dans le cas où les surfaces de stationnement seraient couvertes d'ombrières servant de support à des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les aires de stockage des matériaux, les conteneurs à déchets et encombrants doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans des locaux, soit masqués par des aménagements adaptés (haies végétales, palissades en bois, murets enduits…).

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention doivent être intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées

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 règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Article 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.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés à la toiture selon les dispositions de l'article 11 ci-avant ; ils sont également autorisés en auvent et en couverture d'aires de stationnement.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE I AUi

Caractère de la zone

La zone **I AUi** est une zone vocation d'activités artisanales, industrielles, commerciales et d'entrepôts, non équipée, où les équipements de viabilité sont absents, insuffisants ou incomplets. La zone I AUi est donc inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement cohérent et de la réalisation des équipements nécessaires. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU.

La zone I AUi est située :
- **pour partie en zone B1 de risque modéré délimitée par le PPRIF communal** (voir Annexe 6.1.6).
- **en totalité en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

La zone I AUi est :
- **en partie incluse dans les secteurs dit de bruit délimités de part et d'autre de la RD 40,** 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).
- **incluse dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme** tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 (Voir Annexe 6.1.1 du PLU)

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone I AUi :

- Toutes construction nouvelle à destination :
    - d'habitation,
    - d'hébergement hôtelier ou assimilé
    - d'équipement public ou d'intérêt collectif,
    - d'activités artisanales,
    - d'activités industrielles,
    - de commerces,
    - de bureaux,
    - d'entrepôt.
    - 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions en zone I AUi :

- Les 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 ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone I AU sous réserve de justification technique.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans ce secteur

Les constructions autorisées en zone IAUi et situées en zone B1 de risque modéré délimitée par le PPRIF communal devront également respecter les dispositions du PPRIF approuvé (voir Annexe 6.1.6)

Dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme, conformément aux prescriptions figurant au rapport en date de Novembre 2009 de Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterrains de la nappe de la Vistrenque.
- dans leur dossier de déclaration ou de demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées dans le précédent paragraphe.

Article 3 - Accès et voiries

La création d'accès nouveaux et le changement de destination d'accès existants sur la RD 40 sont interdits hors agglomération et soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie en agglomération.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Sans objet

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

Sans objet

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet

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

Sans objet

Article 8 – Emprise au sol

Sans objet

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Sans objet

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

Sans objet

Article 11 – Obligations en matière de stationnement

Sans objet

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

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

Article 13 – Performances énergétiques et environnementales

Sans objet

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

Sans objet

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AU

Caractère de la zone

La zone II AU correspond à une zone destinée à être équipée à court ou moyen terme, dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble cohérentes avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

Elle est composée de trois secteurs II AUa, II AUb et IIAUc, le règlement de ce dernier secteur faisant l'objet d'un chapitre spécifique.

Les secteurs II AUa et II AUb sont :
- **pour partie situés en zone d'aléa ruissellement reportée au plan de zonage du PLU** (Voir Titre V).
- **en totalité situés en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité situés en zone d'aléa faible à moyen retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

Le secteur II AUb est en outre en totalité inclus dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 (Voir Annexe 6.1.1 du PLU)

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif réalisées hors d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux conditions fixées 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.

- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

Sont autorisés sous conditions en secteurs II AUa et II AUb :

- Les opérations d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de chacun des secteurs II AUa et II AUb, regroupant des constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve :
    - d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU ;
    - pour les programmes de logements, de comporter 30% au moins de logements locatifs sociaux et 10% au moins de logements en accession abordable ; 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle des secteurs II AUa et II AUb et sous réserve de justification technique.

Les constructions autorisées et situées en zones d'aléa inondation telles que délimitées aux documents graphiques du PLU devront également respecter les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation (Voir Titre V du présent règlement).

Dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme, conformément aux prescriptions figurant au rapport en date de Novembre 2009 de Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterrains de la nappe de la Vistrenque.
- dans leur dossier de déclaration ou de demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées dans le précédent paragraphe.

Article 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. Leurs caractéristiques doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et 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 présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles 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 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 notamment aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra respecter une largeur de chaussée de 4 mètres minimum et 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 4 – Desserte par les réseaux

Les extensions de réseaux dans les zones futures à urbaniser seront envisagées dans le cadre de programmes d'aménagement d'ensemble entièrement à la charge de l'aménageur.

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 (Voir Annexe 6.2.1).

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. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole applicables à la commune de CAVEIRAC (Voir Annexe 6.2.1).

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

Sur chacun des secteurs II AUa et II AUb, soumis à opération 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, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour mémoire, 100 l/m^2 imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée au 01/01/2015).

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 facilité du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

Il est par ailleurs précisé que les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine….).

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées :

- en recul minimum de 4,00 m par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies et emprises publiques, 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.

Néanmoins, peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques :
- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les immeubles collectifs et constructions groupées ou jumelées ;
- 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 ;
- les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel, qui devront toutefois respecter un recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité du rez-de-chaussée de la construction, qui devront toutefois respecter un recul minimum de 1,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Zone non aedificandi à l'intersection de 2 ou plusieurs voies :

A l'intersection de 2 ou plusieurs voies, la zone non aedificandi située entre deux voies adjacentes est déterminée par un pan coupé constitué par la base du triangle isocèle dont les deux côtés égaux construits sur les deux limites de zones non aedificandi adjacentes mesurent 5 mètres.

Article 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 4,00 mètres (L≥H/2, minimum 4,00 m), 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 :
- pour les bâtiments ou partie de bâtiment n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et une longueur, mesurée sur la dite limite séparative, n'excédant pas 10,00 m. Dans tous les cas, la longueur de l'ensemble des constructions édifiées sur une même limite séparative ne pourra être supérieure à 10,00 m. Dans le cas d'une construction édifiée à l'angle de deux limites séparatives, la somme des longueurs de la construction mesurées sur chacune de ces limites séparatives ne pourra excéder 10 m.
- dans le cas de maisons jumelées de gabarit sensiblement identiques.
- dans le cas de maisons en bande, à l'exception des limites correspondant aux limites d'emprise de l'opération où seules seront autorisés les bâtiments ou partie de bâtiments n'excédant pas 3,50 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et une longueur mesurée sur la dite limite séparative ne dépassant pas 10,00 mètres

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

Les équipements publics ou d'intérêt collectifs peuvent s'implanter librement par rapport aux limites séparatives, exception faite des limites séparatives correspondant aux limites de zone ou de secteur par rapport auxquelles ils devront respecter la règle générale de retrait L≥H/2, minimum 4,00 m.

Cas particuliers :

- **Cas particulier des 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 intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Cas particulier des piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 1,00 m des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).

- **Cas particulier des 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 m des limites séparatives.

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

Non règlementé

Article 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 40% de la superficie de l'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 40% de la superficie de la dite parcelle ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De façon générale, dans les zones d'écoulement des eaux de ruissellement, les constructions devront préférentiellement être implantées dans le sens du courant.

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou jusqu'à l'égout de la couverture, hors :
- ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs, machineries d'ascenseur ou de monte charge,
- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :
- 7,00 mètres à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 2 niveaux (R+1).

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

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

Principes généraux

Le style architectural de tout bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de 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 enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain et les niveaux de construction se répartir et se décaler suivant la pente. Les décaissés rendus nécessaires pour l'implantation des constructions sur des terrains pentés ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni à des murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,60 m.

Toiture

Sont autorisés :
- Les toitures en tuile canal ou similaire, de teinte claire (ocre rouge à paille), 2 ou 4 pentes, d'une pente maximum comprise entre 25 et 40% au-dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques. Les toitures à un seul rampant par corps de bâtiment sont interdites exception faite pour les annexes (garages, auvent…).
- Les toits terrasses entrant dans le cadre d'un projet architectural cohérent, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Il peut s'agir soit de toits terrasses partiels, soit de 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 à la vue les superstructures techniques en toiture.

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 par un acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

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.

Sont autorisées :
- les façades enduites dans le ton des enduits traditionnels de la commune. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.
- les façades en bois, pierre ou béton architectonique dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourra être tolérée sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Les différentes typologies autorisées pour les clôtures sont les suivantes :
- Mur en pierres ou mur maçonné enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,60 m.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ferronnière ou d'un treillis soudé, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.
- Grille ferronnière ou treillis soudé depuis le sol d'assiette jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.

L'utilisation de canisses, voile occultant en matière plastique, fausses haies plastiques est strictement interdite.

Constructions annexes

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

Les abris de jardin de moins de 10 m^2 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 tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Climatiseurs, paraboles, compteurs

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

La pose de **paraboles** en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les coffrets des compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture. Sauf contrainte techniques, les compteurs devront être accessibles depuis l'espace public.

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, exception faite si des aires ou locaux de regroupement sont prévus.

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

Article 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 des emplacements prévus à cet effet.

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 (2,00 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 collectifs non souterrains, est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.
Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

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.

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 destination et la surface de plancher initiale avant opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination et la surface de plancher initiale après opération.

3 – Logements locatifs aidés

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 ainsi que lors de la construction 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 (article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme)

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

Pour les constructions à destination d'habitation :

- au moins 2 places de stationnement par logement de moins de 50 m^2 de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m^2 de surface de plancher commencée au delà de 50 $m^{2.}$

exception faite des logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place par logement.

A ces places vient s'ajouter 1 place de stationnement supplémentaire pour 2 logements à l'intérieur de la zone ou du secteur, en placettes de stationnement ou le long des voies internes à l'opération (nombre arrondi le cas échéant à l'unité supérieure ; par exemple 6 places supplémentaires exigées pour un ensemble de 11 logements).

On favorisera le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et les changements d'affectation.

Pour les constructions à destination de bureau :
- Une place de stationnement au moins par tranche de 20 m^2 de surface de plancher commencée.

Toute surface de stationnement de plus de 500 m^2 doit obligatoirement être équipée :
- de dispositifs permettant une limitation de l'imperméabilisation des sols tels que réservoirs graviers, noues ou bassin de rétention / décantation ;
- de dispositifs de dépollution.

Obligations en matière de stationnement des vélos

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^2 par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m^2 par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m^2.

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 mutualisation entre constructions ou équipements.

Article 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.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit comporter à minima 20% d'espaces plantés collectifs ; ce pourcentage inclut les bassins de rétention des eaux pluviales, qui seront traités en espaces paysagers accessibles au public, intégrés à la composition urbaine de l'opération, sauf contrainte technique dûment justifiée.

Les parcelles individuelles doivent en outre comporte 50% au moins d'espaces non imperméabilisés dont la moitié au moins plantés.

Les aires de stationnement collectives devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les bandes latérales de stationnement, le long des voies, devront être plantées d'arbres de haute tige de manière alternée (1 arbre entre deux places successives) ou de plantations arbustives d'emprise au moins équivalente.

Les voies et cheminements internes des opérations devront être traités qualitativement et arborés (plantations d'ombrages, plantations basses en bosquets….).

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillement en application de l'article L.322-3 article du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013-008-007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillement règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Article 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.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés à la toiture ou masqués par un acrotère de hauteur suffisante dans le cas de toitures terrasses ; leur implantation en auvent est également autorisée dans le cadre de projets architecturaux de qualité.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

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

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE II AUc

Caractère de la zone

Le secteur IIAUc correspond à une zone à vocation principale d'habitat, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la mis en œuvre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

Le secteur II AUc est :
- **pour partie situé en zone B1 de risque modéré délimitée par le PPRIF communal** (voir Annexe 6.1.6).
- **en totalité situé en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité situé en zone d'aléa fort retrait / gonflement des argiles tel que définie par la cartographie actualisée 2021** (voir Annexe 4.2).

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipements publics ou d'intérêt collectif réalisées hors d'une opération d'aménagement d'ensemble répondant aux conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les carrières, gravières et toute exploitation du sous-sol.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Le stationnement de caravanes ou de camping cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R . 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- 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.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

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

Sont autorisés sous conditions en secteur II AUc :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipement public ou d'intérêt collectif, réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique, portant sur la totalité du périmètre du secteur et sous réserve :
  - que cette opération d'aménagement soit compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU ;
  - que le programme global de logements soit composé de 40% au moins 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.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle du secteur IIAUc et sous réserve de justification technique.

Article 3 - Accès et voiries

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.
Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales de collecte des déchets ménagers et assimilés.

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

La création d'accès directs nouveaux sur la RD 40 est interdite, exception faite des accès secours et accès pompiers.

Voirie

Les dimensions, le tracé et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, les contraintes minimales de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone.

Les voies impasse seront dans la mesure du possible évitées ; à défaut, les voies en impasse d'une longueur supérieure à 50 mètres devront être équipée d'aires de retournement répondant aux caractéristiques définies par le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables et assurer la continuité des cheminements doux.

Toute voie nouvelle ouverte à la circulation publique devra respecter une largeur de chaussée de 5,00 mètres minimum pour les voies à double sens de circulation et 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, 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 4 – Desserte par les réseaux

La création de réseaux internes dans les zones futures à urbaniser seront envisagées dans le cadre de programmes d'aménagement d'ensemble entièrement à la charge de l'aménageur.

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 caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur ; le raccordement au réseau devra être conforme aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole (Voir Annexe 6.2.1).

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 et du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt (PPRIF), approuvé par arrêté préfectoral n° 2012111-0008 en date du 20 avril 2012.

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 au réseau public d'eaux usées. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole applicables à la commune de CAVEIRAC (Voir Annexe 6.2.1).

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 des eaux de vidange des piscines est interdit.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées dans le réseau pluvial existant ou à créer.

Les dispositifs de rétention (noues, bassins) seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble ; les volumes de rétention seront définis sur la base de l'étude Loi sur L'Eau (dans le cas où une telle étude serait imposée par la réglementation) ou sur la base d'un ratio minimum de 100 l/m^2 imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha (ou du ratio préconisé par la MISE à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme).

Les bassins de rétention à créer seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération.

Il est par ailleurs précisé que les rejets d'eaux pluviales d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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

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

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

Les constructions doivent être implantées :
- en recul minimum de 35 m de l'axe de la RD 40 ;
- en recul minimum de 3,00 m par rapport à l'alignement des voies de desserte interne à l'opération ;
- en recul minimum de 4,00 m par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies et emprises publiques.

Néanmoins, peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques :
- les équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- 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 ;
- les bassins des piscines qui devront toutefois s'implanter en recul d'au moins 1,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité du rez-de-chaussée de la construction, qui devront toutefois s'implanter en recul d'au moins 1,00 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :
- en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives latérales et de fond de parcelle ,
- exception faite sur la limite avec la parcelle cadastrée AW 98 où le recul minimum est porté à 4,00 m.

L'implantation sur une des deux limites séparatives latérales est toutefois autorisée :
- dans le cas de maisons jumelées (deux unités bâties accolées) ;
- pour les annexes ne dépassant pas 3,00 m de hauteur mesurée en tout point de la limite séparative et 8,00 m de longueur mesurée au droit de la limite séparative.

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

Cas particuliers :

- **Cas particulier des 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 intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Cas particulier des piscines :** Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 m par rapport aux limites séparatives ; les équipements techniques (pompes) doivent être soit enterrés

soit intégrés au corps du bâtiment principal ou dans un bâtiment insonorisé de façon à ne générer aucune nuisance sonore pour le voisinage.

- **Cas particulier des terrasses :** les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité du rez-de-chaussée de la construction principales doivent être implantées à une distance d'au moins 1,00 m des limites séparatives.

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

L'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière doivent former un volume bâti unique, exception faite :
- des piscines ;
- des annexes (abris de jardin, cuisines d'été, local technique piscine ….) hors garages, à raison d'une annexe maximum par unité foncière.

Article 8 - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur le secteur IIAUc est limitée à 40% de la superficie totale du secteur, hors bassins et noues de rétention.

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement ou travaux jusqu'à l'égout de la couverture, hors :
- ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs, machineries d'ascenseur ou de monte charge,
- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- pour les immeubles d'habitat collectif, à :
- 9,50 mètres à l'égout de la couverture et à 10,50 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 3 niveaux (R+2).

En outre, lorsque sont réalisés des parkings semi-enterrés compris dans le volume de la construction, il sera admis une tolérance supplémentaire au maximum égale à la hauteur du sous-sol située au-dessus du niveau du terrain naturel, dans la limite de 1,50 m. Pour être considéré comme parking semi-enterré, le plancher fini du niveau semi-enterré devra se situer à au moins 1,00 m sous le niveau du terrain naturel.

- pour les constructions d'habitat individuel, à :
- 7,00 mètres à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 2 niveaux (R+1).

- pour les autres constructions et annexes disjointes du volume construit principal :
- 3,00 mètres à l'égout de la couverture ou à l'acrotère.

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

En application de l'article R. 111-27 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

Le style architectural de tout bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de 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 enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain et les niveaux de construction se répartir et se décaler suivant la pente. Les décaissés rendus nécessaires pour l'implantation des constructions sur des terrains pentés ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni à des murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,60 m.

Toiture

Sont autorisés :
- Les toitures en tuile canal ou similaire, de teinte claire (ocre rouge à paille), 2 ou 4 pentes, d'une pente maximum comprise entre 25 et 40% au dessus de l'horizontale. Lorsque les bâtiments sont mitoyens, les pentes des toitures doivent être identiques.
- Les toits terrasses couvrant tout ou partie de la surface du niveau de construction.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :
- dans le cas d'une toiture tuile en pentes, d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par dessus les tuiles) et de respecter un recul par rapport au bord de toitures au moins égale à la longueur d'une tuile ; la pose en superstructure sur les toitures est interdite.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade.

Façades

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

La façade sur rue sera traitée en façade principale.

Sont autorisées :
- les façades enduites avec une granulométrie fine dans le ton des enduits traditionnels de la commune ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » bruts de projection sont interdits ;
- les façades en bardage bois horizontal, pierre ou béton architectonique dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourra être tolérée sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent.

Clôtures

Clôtures en limite de voie ou espace public : La hauteur des clôtures en limite de voie ou espace public est limitée à 1,80 m. Elles seront constituées :
- soit d'un mur plein en pierre de pays (pierre calcaire) ou maçonné et enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- soit d'un muret bas de 0,60 maximum de hauteur en pierres de pays (pierres calcaires) ou enduit sur les deux faces, comportant des barbacanes destinées à assurer le libre passage des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum) et surmonté d'une grille en barreaudage métallique vertical ou d'un grillage rigide, doublée d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m.
- soit d'une grille ferronnière ou d'un grillage rigide d'une hauteur de 1,80 m maximum doublé d'une haie végétale.

La pose de brises vues en plastique, canisses et autres dispositifs occultants est autorisée uniquement en période transitoire, dans l'attente que les haies doublant les grilles ou grillages atteignent une hauteur de 1,80 m.

Le long de l'espace non constructible en bordure de la RD 40, seules sont autorisées les clôtures composées d'une grille ferronnière ou d'un grillage rigide doublée d'une haie, à l'exclusion de tout muret.

Clôtures en limites séparatives : La hauteur des clôtures en limites séparative est limitée à 1,80 m. Elles seront constituées :
- soit d'un mur plein en pierre de pays (pierre calcaire) ou maçonné et enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,80 m.
- soit d'un muret bas de 0,60 maximum de hauteur en pierres de pays (pierres calcaires) ou enduit sur les deux faces et surmonté d'une grille en barreaudage métallique vertical ou d'un grillage rigide et doublée d'une haie végétale, la hauteur de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m.
- soit d'une grille ferronnière ou d'un grillage rigide d'une hauteur de 1,80 m maximum doublé d'une haie végétale.

Constructions annexes

Les constructions annexes (abris de jardin, abris à bois ….) devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

Les abris de jardin de moins de 10 m^2 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 tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Climatiseurs, paraboles, compteurs

Les **climatiseurs** sont autorisés uniquement au niveau du terrain (pas de pose autorisée en hauteur).

La pose de **paraboles** en façade ou sur balcon est interdite ; elles seront placées en toiture et en recul par rapport au nu des façades.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés en façade ou dans le muret de clôture ; les coffrets techniques doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et accessibles depuis l'espace public.

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, excepté si des aires ou locaux de regroupement sont prévus. Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions de règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune de CAVEIRAC.

Article 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 des emplacements prévus à cet effet.

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 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (places de stationnement longitudinal ou en épi).

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

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.

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

2 – 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,
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation
- 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
- 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 ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Pour les constructions à destination d'habitation :
- au moins 2 places de stationnement par logement de moins de 65 m^2 de surface de plancher ;
- au moins 3 places de stationnement par logement de 65 et plus de 65m^2 de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement supplémentaire pour 2 logements hors emprise privative, réalisée prioritairement en placettes collectives ou, à défaut, le long des voies internes à l'opération.

exception faite des logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place par logement (voir ci-avant)

Pour les constructions à destination de bureau :
- Une place de stationnement au moins par tranche commencée de 20 m^2 de surface de plancher.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement collectives de plus de 5 places seront réalisées en matériaux non imperméabilisés (dont structures alvéolaires remplies de gazon ou équivalent ou de granulats), hors place PMR.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément à l'article R. 113-13 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace réservé au stationnement sécurisé des vélos peut être réalisé soit à l'intérieur du bâtiment, soit à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le ou les bâtiments.

Il doit 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 présentera une capacité de stationnement en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements précisée par arrêté du ministre chargé de la construction.

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

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit comporter à minima 20% d'espaces plantés collectifs ; ce pourcentage inclut les bassins et noues de rétention des eaux pluviales, qui seront traités en espaces paysagers intégrés à la composition urbaine de l'opération, ainsi que les espaces plantés des macrolots d'habitat collectif.

Les parcelles d'habitat individuel doivent en outre comporte 40 % au moins d'espaces non imperméabilisés dont la moitié au moins en espaces de pleine terre plantés

Les aires de stationnement collectives (y compris les aires de stationnement aménagées sur l'emprise des macro-lots d'habitat collectif) devront être plantées sur la base d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ou de plantations arbustives, sur la base de 1,00 m^2 au sol pour 4 places de stationnement.

Les bandes latérales de stationnement, le long des voies, devront être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement ou de plantations arbustives sur la base de 1,00 m^2 au sol pour 2 places de stationnement

Les voies et cheminements internes des opérations devront être traités qualitativement et arborés (plantations d'ombrages, plantations basses en bosquets….).

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées.

Article 13 – Performances énergétiques et environnementales

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

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée, d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur les toitures est interdite ;
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade pour limiter leur impact visuel depuis l'espace proche.

Leur implantation en auvent est également autorisée dans le cadre de projets architecturaux de qualité.

Les panneaux photovoltaïques sont également autorisés en ombrières sur les parcs de stationnement

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

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

Le raccordement des constructions aux réseaux de communication électronique haut débit ou très haut débit, lorsqu'ils existent au droit de la parcelle, est obligatoire.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE III AU

Caractère de la zone

La zone III AUest une zone d'habitat pavillonnaire de faible densité (Terres de Nîmes / Dixmes) non raccordée au réseau collectif d'assainissement et dont la constructibilité est notamment conditionnée à la mise en œuvre de dispositifs d'assainissement autonome adaptés aux caractéristiques du sol et répondant à la réglementation en vigueur.

La zone III AU est située :
- **pour partie en zone de risque fort, en zone B1 de risque modéré et en zone B2 de risque faible délimitées par le PPRIF communal** (voir Annexe 6.1.6).
- **pour partie en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des berges du chevelu hydrographique** (Voir Titre V).
- **en totalité en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

Elle est pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 999, à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir annexe 6.4).

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits sur l'ensemble de la zone III AU :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- 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 de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.

- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

Sont autorisés sous conditions en zone III AU :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces ouvrages et installations ne respectent pas le corps de règle de la zone III AU et sous réserve de justification technique.
- Les constructions à destination d'habitation et de bureau sous réserve de l'avis favorable du Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Sur les parcelles classées en zone rouge du PPRIF, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sols admises par le Titre II du PPRIF, à savoir :

- Les aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou à l'exploiter lorsqu'ils sont prévus par un plan de massif pour la protection des forêts contre l'incendie ou un document de gestion forestière en cours de validité.
- les aménagement destinés à protéger les constructions et installations existantes.
- Les activités agricoles et forestières.
- Les piscines privées et les bassins.
- La construction de lignes électriques de type BT et HTA en conducteurs isolés.
- les travaux d'entretien et de gestion courants ainsi que les travaux de mise aux normes de confort des bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRIF, à condition que ces travaux n'aient pas pour objectif d'augmenter le nombre de logements exposés.
- La réparation ou la reconstruction de bâtiments implantés antérieurement à l'approbation du PPRIF, qui seraient endommagés ou détruits par un sinistre autre qu'un feu de forêt, à condition que ces travaux n'aient pas pour objectif d'augmenter le nombre de logements exposés et de mettre les bâtiments et installations en conformité avec les dispositions d'urbanisme et de construction du Titre II du PPRIF.
- L'extension d'un bâtiment implanté antérieurement à l'approbation du PPRIF et dans la limite de 20% maximum de la surface de plancher existante et autorisée et à la double condition que ces travaux n'aient pas pour objectif d'augmenter le nombre de logements exposés et soient réalisés conformément aux dispositions d'urbanisme et de construction du Titre II du PPRIF ; une seule extension sera admise.
- Les aménagements ou travaux (garage, abri de jardin, locaux techniques pour les piscines) dépendant de bâtiments d'habitation implantés antérieurement à l'approbation du PPRIF, à condition qu'ils ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente supplémentaire et qu'ils soient réalisés conformément aux prescriptions d'urbanisme et de construction du Titre II du PPRIF.
- Le changement de destination d'un bâtiment implanté antérieurement à l'approbation du PPRIF, à condition de ne pas augmenter le nombre de logements exposés et d'être réalisés conformément aux dispositions d'urbanisme et de construction du Titre II du PPRIF.

- Les infrastructures et équipements publics sans occupation permanente ainsi que les dessertes et réseaux, exception faite des lignes électriques d'une tension inférieures à 63 kV en fils nus qui ne sont pas admises, sous réserve du respect des règles en matière de débroussaillement des emprises.

Les constructions autorisées en zone III AU et situées en zone de risque modéré B1 ou en zone de risque faible B2 délimitées par le PPRIF communal devront également respecter les dispositions du PPRIF approuvé (voir Annexe 6.1.6)

Concernant les parcelles classées en zone bleue de type B1 par le PPRIF approuvé et jouxtant une zone classée en zone rouge de danger, toute nouvelle construction devra s'accompagner de la réalisation d'une interface aménagée d'une largeur de 50 m au contact de la zone rouge ; cette bande inconstructible sera maintenue en état débroussaillée, desservie et libre de tout obstacle qui pourrait entraver l'intervention des services de lutte contre les incendies ; elle sera conforme aux dispositions de l'article 3.2.1 du PPRIF. Toute autorisation de défrichement est par ailleurs susceptible d'être conditionnée à la réalisation d'une interface feux de forêt.

Article 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. Leurs caractéristiques doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et 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 présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

La création d'accès nouveaux et tout changement de destination d'un accès existant sur la RD 999 sont interdits hors agglomération et soumis à autorisation préalable du Conseil Départemental en agglomération.

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 du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies impasse seront dans la mesure du possible évitées ; en cas d'impossibilité, elles devront comporter un point de retournement répondant notamment aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Article 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 (Voir Annexe 6.2.1).
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 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

S'agissant d'un secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour tout projet neuf, en tenant compte des contraintes du sol et du site, soumise à l'avis du SPANC.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments 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 suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.
Lorsqu'elle n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site, soumise à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront retenues et / ou infiltrées à l'échelle de la parcelle.

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 de rétention à la parcelle dimensionnés sur la base minimale de 100 l/m^2 imperméabilisé, augmentée de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie en cuvette du site d'assiette du projet, si elle est supprimée.
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 ;
- bassin de rétention / compensation.

Dans le cadre d'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, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour mémoire, 100 l/m^2 imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée au 01/01/2015).
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 facilité du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine….).

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, 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 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- en recul minimum de 35,00 m de l'axe de la RD 999 ;
- en recul minimum de 5,00 m par rapport à l'alignement actuel et futur des autres voies et emprises publiques, hors débords de toiture, casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Néanmoins, peuvent s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques :

- 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 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4,00 m par rapport aux limites séparatives.

Cas particuliers :

- **Cas particulier des 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 intégration à l'environnement naturel ou bâti.

- **Cas particulier des piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance minimale de 2,00 m des limites séparatives. Les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances pour le voisinage (notamment phoniques).

- **Cas particulier des 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 2,00 m des limites séparatives.

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

Non règlementé

Article 8 – Emprise au sol

L'emprise au sol totale des constructions est limitée à 20% de la superficie de l'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 20% de la superficie de la dite parcelle.

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage) ou jusqu'à l'égout de la couverture, hors :

- ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs, machineries d'ascenseur ou de monte charge,
- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7,00 mètres à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse.
- 2 niveaux (R+1).

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

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

Principes généraux

Le style architectural de tout bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Il devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de 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 enduit tels que les agglomérés, les briques creuses, etc.

Les constructions devront s'adapter à la topographie naturelle du terrain et les niveaux de construction se répartir et se décaler suivant la pente. Les décaissés rendus nécessaires pour l'implantation des constructions sur des terrains pentés ne pourront donner lieu à des talus, quelle qu'en soit la pente, d'une hauteur supérieure à 1,20 m, ni à des murs de soutènement d'une hauteur supérieure à 1,60 m.

Toiture

Sont autorisés :
- Les toitures en tuile canal ou similaire, de teinte claire (ocre rouge à paille), 2 ou 4 pentes, d'une pente maximum comprise entre 25 et 40% au-dessus de l'horizontale. Les toitures à un seul rampant par corps de bâtiment sont interdites exception faite pour les annexes (garages, auvent…).
- Les toits terrasses partiels ou 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 à la vue les superstructures techniques en toiture.

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 par un acrotère de hauteur suffisante.

Façades

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles.

Sont autorisées :
- les façades enduites dans le ton des enduits traditionnels de la commune. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits dits bruts de projection ou rustiques sont interdits.
- les façades en bois, pierre ou béton architectonique dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourra être tolérée sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 m.

Les différentes typologies autorisées pour les clôtures sont les suivantes :
- Mur de pierre sèche dans la mesure où il prolonge un mur en pierres sèches existant ou dans le cas de reconstruction à l'identique d'un mur en pierres sèches existant.
- Mur en pierre ou mur maçonné et enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 1,60 m.
- Mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m surmonté d'une grille ferronnière ou d'un treillis soudé, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,60 m doublé d'une haie végétale.
- Grille ferronnière ou treillis soudé depuis le sol d'assiette jusqu'à une hauteur maximale de 1,60 m, doublé d'une haie végétale.

L'utilisation de canisses, voile occultant en matière plastique, fausses haies plastiques est strictement interdite.

Constructions annexes

Les constructions annexes devront s'harmoniser par leurs volumes et leurs couleurs (murs, toitures et couvertures, percements) avec la construction principale.

Les abris de jardin de moins de 10 m^2 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 tôles et autres matériaux de récupération est interdit.

Coffrets techniques

Les coffrets des compteurs de gaz, eau, électricité devront, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture. Sauf contrainte techniques, les compteurs devront être accessibles depuis l'espace public.

Déchets

Toute construction nouvelle à destination d'habitation doit prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, exception faite si des aires ou locaux de regroupement sont prévus

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

Article 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 des emplacements prévus à cet effet.

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 (2,00 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 collectifs non souterrains, est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

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.

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 destination et la surface de plancher initiale avant opération ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la destination et la surface de plancher initiale après opération.

3 – Logements locatifs aidés

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 ainsi que lors de la construction 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 (article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme)

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

Pour les constructions à destination d'habitation :
- au moins 2 places de stationnement par logement de moins de 50 m^2 de surface de plancher ;
- 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 50 m^2 de surface de plancher commencée au delà de 50 $m^{2.}$

exception faite des logements locatifs aidés pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place par logement.

A ces places vient s'ajouter dans le cas d'opérations d'ensemble, 1 place de stationnement supplémentaire pour 2 logements à l'intérieur du périmètre de l'opération, en placettes de stationnement ou le long des voies internes à l'opération (nombre arrondi le cas échéant à l'unité supérieure ; par exemple 6 places supplémentaires exigées pour un ensemble de 11 logements).

Pour les constructions à destination de bureaux
- Une place de stationnement au moins par tranche de 20 m^2 de surface de plancher commencée.

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

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

Les parcelles individuelles doivent comporter 70% au moins d'espaces non imperméabilisés dont la moitié au moins plantés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillement en application de l'article L.322-3 article du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013-008-007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillement règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Article 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.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés à la toiture ou masqués par un acrotère de hauteur suffisante dans le cas de toitures terrasses ; leur implantation en auvent est également autorisée dans le cadre de projets architecturaux de qualité.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

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

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IV AUi

Caractère de la zone

La zone IV AUi est une zone d'urbanisation future à vocation principale d'activités commerciales, artisanales et de bureaux.

La zone IV AUi est située :

- **pour partie en zone urbaine inondable par un aléa fort, modéré et résiduel délimitées par le Porter à Connaissance transmis par les Services de l'Etat dans le cadre du futur PPRI** (Voir Annexe 6.1.5 et Titre V).
- **pour partie en zone d'aléa ruissellement reportée au plan de zonage du PLU** (Voir Titre V).
- **pour partie en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des berges du chevelu hydrographique** (Voir Titre V).
- **pour partie zone B1 de risque modéré délimitée par le PPRIF communal** (voir Annexe 6.1.4)
- **en totalité en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité en zone d'aléa faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

Elle est :

- **pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 40** à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).
- **en totalité incluse dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme** tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 (Voir Annexe 6.1.1 du PLU).

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone IV AUi :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, exception faite des logements de fonction ou de gardiennage lié à un établissement d'activités implanté sur la zone et sous réserve des conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- L'extension de plus de 20 m^2 de surface de plancher des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150 m^2 de surface de plancher totale après extension.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisés sous conditions en zone IV AUi :

- Les constructions à destination de logement de fonction, de direction ou de gardiennage, liées à un établissement d'activités implanté sur la zone, à raison d'un logement par établissement, intégré au volume bâti du bâtiment d'activités principal et d'une surface de plancher maximum de 50 $m^{2.}$
- L'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher supplémentaire et de 150 m^2 de surface de plancher totale, après extension.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone IV AUi et sous réserve de justification technique.
- Hormis pour les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations 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.

Les constructions autorisées en zone IV AU et situées en zones d'aléa inondation telles que délimitées aux documents graphiques du PLU devront également respecter les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation (Voir Titre V du présent règlement).

Les constructions autorisées en zone IV AU et situées en zone de risque modéré B1 délimitée par le PPRIF communal devront également respecter les dispositions du PPRI approuvé (voir Annexe 6.1.6)

Dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme, conformément aux prescriptions figurant au rapport en date de Novembre 2009 de Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterrains de la nappe de la Vistrenque.
- dans leur dossier de déclaration ou de demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées dans le précédent paragraphe.

En outre, et de façon générale, la constructibilité des terrains est conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, le plus petit nombre de points d'eau ;
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme
« En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. … »

Article R111-11 du Code de l'Urbanisme
« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées… ».

Article 3 - Accès et voiries

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. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et 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 présentent ou aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

La création d'accès nouveaux et tout changement de destination d'un accès existant sur la RD 40 sont interdits hors agglomération et soumis à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie en agglomération.

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 notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, de collecte des déchets le cas échéant) de faire demi-tour aisément ; elles devront comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Article 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 (Voir Annexe 6.2.1).

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

S'agissant d'un secteur d'assainissement non collectif, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour tout projet neuf, en tenant compte des contraintes du sol et du site, soumise à l'avis du SPANC.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments 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 suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.
Lorsqu'elle n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site, soumise à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement des toitures et des surfaces imperméabilisées seront retenues et / ou infiltrées à l'échelle de la parcelle.

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 de rétention à la parcelle dimensionnés sur la base minimale de 100 l/m^2 imperméabilisé, augmentée de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie en cuvette du site d'assiette du projet, si elle est supprimée.
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 ;
- bassin de rétention / compensation.

Dans le cadre d'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, les dispositifs de rétention seront conçus et dimensionnés à l'échelle de l'opération. Le volume de rétention global sera dimensionné sur la base des normes opposables à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme (pour mémoire, 100 l/m^2 imperméabilisé minimum et débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée au 01/01/2015).

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine….).

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
- 35,00 m de l'axe de la RD 40 ;
- 3,00 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 m des limites séparatives.

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

Non règlementé

Article 8 – Emprise au sol

Non règlementée

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), hors :

- ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs machineries d'ascenseurs et de monte-charge,
- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7,00 m au faîtage.

Cette hauteur maximale pourra être dépassée, sans toutefois excéder 10,00 m au faîtage, en cas de contrainte attachée à l'exercice de l'activité, sous réserve toutefois de ne pas porter atteinte à la préservation du paysage naturel et des perspectives.

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

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

Volumes

Les constructions doivent être conçues dans un 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… ; les aires techniques (aires de stockage et de livraison….) doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone et notamment depuis la RD 40.

Toiture

Sont autorisées :
- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou de matériaux similaires de teinte claire ;
- les toits terrasses délimitées par un bandeau périphérique.

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 en toiture à condition d'être intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toitures terrasses, d'être masqués à la vue 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.

Une seule couleur principale est autorisée par bâtiment ; en tout état de cause, une ou deux autres couleurs seulement pourront être autorisées pour des surfaces limitées (retour de mur, soubassement…) à condition d'appartenir à la même gamme que la couleur principale.

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

Les panneaux solaires ne sont pas autorisés en façade ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourra être tolérée sous réserve de s'inscrire dans un projet architectural cohérent.

Clôtures

La hauteur des clôtures est limitée à 2,00 mètres comptés à partir du terrain naturel.

En limite de RD 40, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage à mailles soudées rigides, montée sur des poteaux métalliques, de teinte verte ou gris, éventuellement doublé d'une haie végétale.

Sur les limites séparatives, les clôtures seront constituées :
- soit d'un mur bahut, enduit sur ses deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal ;
- Soit d'un grillage à mailles soudées rigides, monté sur des poteaux métalliques de teinte verte ou gris foncé.

Aires de stockage

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées 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 limitée à 2,00 mètres maximum.

Déchets

Toute construction nouvelle doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, exception faite si des aires ou locaux de regroupement sont prévus.
Cet emplacement ou ce local devra être conçu conformément aux prescriptions règlement du service de collecte des déchets ménagers et assimilés applicable à la commune de CAVEIRAC.

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

Article 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 des emplacements prévus à cet effet.

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 collectifs non souterrains, est de 25 m^2, 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.

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

Pour le fonctionnement des établissements, doivent être aménagées les surfaces nécessaires au stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, ainsi qu'au stationnement des clients ou visiteurs.
Les surfaces nécessaires et leur disposition dans la parcelle doivent permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Pour les constructions à destination d'habitation autorisées en application de l'article 2 :
- Une place de stationnement ou de garage au moins par logement de fonction ou de gardiennage

Pour les constructions à destination de bureau :
- Une place de stationnement au moins par tranche de 20 m^2 de surface de plancher commencée.

Pour les constructions à destination d'activités commerciales et artisanales
- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de l'établissement commercial ou artisanal.

Toute surface de stationnement de plus de 500 m^2 doit obligatoirement être équipée :
- de dispositifs permettant une limitation de l'imperméabilisation des sols tels que réservoirs graviers, noues ou bassin de rétention / décantation ;
- de dispositifs de dépollution.

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 vélos

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 établissements commerciaux devront également offrir un espace de stationnement vélos pour leur clientèle, couvert et équipé de dispositifs permettant de stabiliser er d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue ; le dimensionnement de cet espace sera défini en fonction de la surface de vente ou au prorata du nombre de places de stationnement voitures (par exemple : 1 emplacement vélo pour 5 places de stationnement véhicules légers).

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 mutualisation entre constructions ou équipements.

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

20% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés et plantés (arbres d'alignements, bosquets, haies….)

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essences adaptées au climat local, pour 100 m^2 ou 4 places de stationnement. Une dérogation peut être accordée dans le cas où les surfaces de stationnement seraient couvertes d'ombrières servant de support à des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les aires de stockage des matériaux, les conteneurs à déchets et encombrants doivent être dissimulés à la vue ; ils seront soit intégrés dans des locaux, soit masqués par des aménagements adaptés (haies végétales, palissades en bois, murets enduits…).

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention doivent être intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées.

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 règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Article 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.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture, sous réserve d'être intégrés à la toiture selon les dispositions de l'article 11 ci-avant ; ils sont également autorisés en auvent et en couverture d'aires de stationnement.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

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

Non règlementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IV AUs

Caractère de la zone

La zone IV AUs est une zone non équipée, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif, de loisirs et socio-culturel.

La zone IV AUs est située :

- **pour partie en zone non urbaine inondable par un aléa fort, modéré et résiduel délimitées par le Porter à Connaissance transmis par les Services de l'Etat dans le cadre du futur PPRI** (Voir Annexe 6.1.5 et Titre V).
- **pour partie en zone d'aléa ruissellement reportée au plan de zonage du PLU** (Voir Titre V).
- **pour partie en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des berges du chevelu hydrographique** (Voir Titre V).
- **pour partie en zone de risque faible B2 délimitée par le PPRIF communal** (voir Annexe 6.1.4)
- **en totalité en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité en zone d'aléa moyen à faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

Elle est pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 40 à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone IV AUs :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions à destination de bureau, de commerces, d'activités artisanales, d'activités industrielles, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestière.
- L'extension des constructions existantes à destination d'habitation, exception faite dans le cas visé à 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

Sont autorisés sous conditions en zone IV AUs :

- Les constructions à destination de logement de fonction, de direction ou de gardiennage liées aux équipements publics ou d'intérêt collectif autorisés sur la zone, à raison d'un seul logement pour l'ensemble de la zon , d'une surface de plancher de 50 m^2 maximum.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et d'une surface de plancher totale de 150 m^2 après extension.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle de la zone IV AUs et sous réserve de justification technique.
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère sportif, de loisirs et socio-culturel sous réserve du respect de la tranquillité publique, concernant notamment les nuisances sonores, conformément au Code de l'Environnement et au Code de la Santé Publique.

Les constructions autorisées situées en zones d'aléa inondation telles que délimitées aux documents graphiques du PLU devront également respecter les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation (Voir Titre V du présent règlement).

Les constructions autorisées en zone IV AUs et situées en zone de risque faible B2 délimitées par le PPRIF communal devront également respecter les dispositions du PPRI approuvé (voir Annexe 6.1.6)

En outre, et de façon générale, la constructibilité des terrains est conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, le plus petit nombre de points d'eau ;
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme
« En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. … »

Article R111-11 du Code de l'Urbanisme
« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées… ».

Article 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.

La création d'accès nouveaux et tout changement de destination d'un accès existant sur la RD 40 sont interdits hors agglomération et soumis à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie en agglomération.

La création d'accès directs sur l'emprise de la voie verte existante ou future et ses dépendances est interdite.

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 notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Article 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 (Voir Annexe 6.2.1).

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

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour tout projet neuf, tenant compte des contraintes du sol et du site et soumise à l'avis du SPANC.
Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments 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 suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsqu'elle n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet en fonction des contraintes du sol et du site, soumise à l'avis du SPANC.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des toitures des constructions et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans des fossés ou caniveaux prévus à cet effet et de dimensions appropriées. En l'absence de caniveaux ou de fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur l'unité foncière supportant la construction.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine….).

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :
- 35,00 m de l'axe de la RD 40 ;
- 15,00 m de l'axe de la future voie verte (emprise de l'ancienne voie ferrée) ;
- 10,00 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

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 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5,00 m des limites séparatives.

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

Non règlementé

Article 8 – Emprise au sol

Non règlementée

De façon générale, dans les zones d'écoulement des eaux de ruissellement, les constructions devront préférentiellement être implantées dans le sens du courant.

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), hors :

- ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs machineries d'ascenseurs et de monte-charge,
- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 5,50 m au faîtage pour le logement de fonction autorisé par l'article 2 ; l'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU pourra atteindre la hauteur de la construction initiale.
- 14,00 m au faîtage pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

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

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

L'extension des constructions d'habitations existantes à la date d'approbation du PLU, autorisée par l'article 2, devra respecter la typologie du bâtiment initial.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées en toiture, en auvent ou avancée ou en couverture d'aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement urbain et paysager.

Déchets

Toute construction nouvelle doit, sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, prévoir un emplacement ou un local destiné au remisage du ou des conteneurs déchets, exception faite si des aires ou locaux de regroupement sont prévus.

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

Article 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 des emplacements prévus à cet effet.

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 collectifs non souterrains, est de 25 m^2, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie.

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

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le dimensionnement des aires de stationnement sera justifié au regard de la capacité des équipements publics et d'intérêt collectif autorisés, avec possibilité de mutualisation des aires de stationnement entre les différents équipements.

Pour le logement de fonction et de gardiennage autorisé sur la zone : 1 place de stationnement sera exigée.

Obligations en matière de stationnement des vélos

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 mutualisation entre constructions ou équipements.

Article 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.

60% au moins de la superficie des unités foncières occupées par des constructions d'habitations doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés et plantés.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ou 100 m^2. Une dérogation peut être accordée dans le cas où les surfaces de stationnement seraient couvertes d'ombrières servant de support à des panneaux solaires ou photovoltaïques.

Les voies et cheminements internes à la zone doivent être traités qualitativement et arborés (arbres d'ombrage, plantations basses en bosquets…..)

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées.

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 règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Article 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.
Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisées en toiture, en auvent ou avancée ou en couverture d'aires de stationnement, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement urbain et paysager.

Les constructions devront être conformes aux dispositions réglementaires applicables au niveau national en matière de performances énergétiques (réglementation thermique) et environnementales.

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

Non règlementé.

IV AUs

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IV AUe

Caractère de la zone

La zone IV AUe est une zone non équipée, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif liés aux déplacements et aux transports collectifs (aires de stationnement, parc relais, locaux d'accueil et d'information liés).

La zone IV AUe est située :
- **pour partie en zone de risque modéré B1 délimitée par le PPRIF communal** (voir Annexe 6.1.4)
- **en totalité en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité en zone d'aléa moyen retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

Elle est pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 40, à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir annexe 6.3 du PLU).

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en zone IV AUe :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureau, de commerces, d'activités artisanales, d'activités industrielles, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles 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 caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

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

Sont autorisés sous conditions en zone IV AUe :

- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, services publics même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone IV AUe et sous réserve de justification technique.
- Les aires de stationnement
- Les équipements publics ou d'intérêt collectifs sous réserve d'être liés au stationnement et aux transports collectifs (local d'accueil et d'information, sanitaires….)

Les constructions autorisées en zone IV AUe et situées en zone de risque modéré B1 délimitée par le PPRIF communal devront également respecter les dispositions du PPRI approuvé (voir Annexe 6.1.6)

Article 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.
La création d'accès nouveaux et tout changement de destination d'un accès existant sur la RD 40 sont interdits hors agglomération et soumis à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie en agglomération.
La création d'accès directs sur l'emprise de la voie verte existante ou future et ses dépendances est interdite.

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 notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Article 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 (Voir Annexe 6.2.1).

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

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole applicables à la commune de CAVEIRAC (Voir Annexe 6.2.1).

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les ouvrages de rétention seront équipés en sortie d'un dispositif permettant d'assurer, avant la surverse par les déversoirs, un rejet vers un exutoire avec un débit de fuite maximum de 7l/s/ha de surface imperméabilisée.

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 facilité du bassin et en faciliter l'intégration paysagère.

Les rejets d'eau pluviale d'origine urbaine dans les fossés des routes départementales doivent faire l'objet d'une demande d'autorisation auprès de l'administration départementale.

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine….).

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

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de ;
- 35,00 mètres par rapport à l'axe de la RD 40 ;
- 15,00 m par rapport à l'axe de la future voie verte.

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

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

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

Non règlementé

Article 8 – Emprise au sol

Non règlementée

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel avant terrassement ou travaux, jusqu'au sommet du bâtiment (faîtage), hors :

- ouvrages techniques tels que cheminées, antennes, réservoirs machineries d'ascenseurs et de monte-charge,
- dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs d'énergie solaire.

Hauteur maximale

La hauteur maximale des constructions autorisées est fixée à 3,00 m au faîtage.

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

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

Article 11 – Obligations en matière de stationnement

Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le dimensionnement des aires de stationnement sera justifié au regard de la capacité des équipements publics et d'intérêt collectif autorisés, avec possibilité de mutualisation des aires de stationnement entre les différents équipements.

Obligations en matière de stationnement des vélos

Des espaces de stationnement deux roues devront être réalisées ; leur capacité sera définie en fonction de la capacité d'accueil des aires de stationnement voitures ; ces places seront équipées d'arceaux de stationnement deux roues.

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

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

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ou 100 m^2. Une dérogation peut être accordée dans le cas où les surfaces de stationnement seraient couvertes d'ombrières servant de support à des panneaux solaires ou photovoltaïques, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement urbain et naturel de la zone notamment vu depuis la RD 40.

Les abords de la RD 40 feront l'objet d'aménagements paysagers visant à assurer une bonne intégration visuelle des aires de stationnement et des équipements et installations autorisées sur la zone.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention seront intégrés à la composition de l'ensemble de l'opération et traités en espaces paysagers.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen ; les plantations de Cupressacées et en particulier de cyprès, espèces allergènes, seront strictement limitées.

Les terrains sont le cas échéant soumis à obligation de débroussaillement en application de l'article L.322-3 article du Code forestier et de l'arrêté préfectoral n°2013-008-007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillement règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation,

Article 13 - Performances énergétiques et environnementales

La pose de panneaux photovoltaïques en ombrières sur les aires de stationnement est autorisée, sous réserve d'une bonne intégration à l'environnement urbain et naturel de la zone.

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

Non règlementé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractère de la zone

La zone A une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle inclut **un secteur Ap** strict où ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; les autres constructions, y compris les constructions nécessaires à l'activité agricole y sont interdites.

La zone A et le secteur Ap sont situés :
- **pour partie en zone inondable délimitée par le PPRI du Rhôny** (Voir Annexe 6.1.4).
- **pour partie en zone non urbaine inondable par un aléa fort, modéré et résiduel délimitées par le Porter à Connaissance transmis par les Services de l'Etat dans le cadre du futur PPRI** (Voir Annexe 6.1.5 et Titre V).
- **pour partie en zone d'aléa ruissellement reportée au plan de zonage du PLU** (Voir Titre V).
- **pour partie en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des berges du chevelu hydrographique** (Voir Titre V).
- **pour partie en zone de risque délimitée par le PPRIF communal** (voir Annexe 6.1.4)
- **en totalité en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité en zone d'aléa moyen à faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

La zone A et le secteur Ap sont :
- **pour partie inclus dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 40** à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).
- **pour partie inclus dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme** tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 (Voir Annexe 6.1.1 du PLU).

Le secteur Ap est pour partie inclus :
- **dans le périmètre non constructible de 100 m délimité autour de l'actuelle station d'épuration communale de CAVEIRAC.**
- **dans le périmètre non constructible de 100 m délimité autour de l'emprise de la future station d'épuration intercommunale.**

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en secteur Ap :

- Toute construction nouvelle et toute extension de constructions existantes, y compris les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, y compris celle relevant de l'activité agricole.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Sont interdits en zone A :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts, exception faite des entrepôts agricoles.
- Les constructions à destination d'habitation, exception faite de celles nécessaires à l'exploitation agricole sous réserve des conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles nécessaires à l'activité agricole et à la transformation des produits de l'exploitation (cave de vinification, élevage….) sous réserve des conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

Sur les parcelles classées en zone rouge du PPRIF, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sols admises par le Titre II du PPRIF.

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

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

Sont seuls autorisés en zone A, hors secteur Ap :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles.
- Les bâtiments d'exploitation agricole, sous réserve pour les bâtiments abritant des élevages de respecter un éloignement de 100 mètres minimum de toute zone urbaine ou de toute habitation (à l'exception du logement éventuel de l'exploitant).
- Le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Ce logement est autorisé sous réserve :
    - d'être situé dans le même volume bâti que le ou l'un des bâtiments d'exploitation ;
    - de ne pas dépasser 150 m^2 de surface de plancher ;
    - que sa surface de plancher n'excède pas un tiers de la surface de plancher du bâtiment d'exploitation dans lequel il est intégré.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU non nécessaires à une exploitation dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher supplémentaire et de 150 m^2 de surface de plancher totale après extension (l'extension étant définie comme une construction en continuité du bâtiment existant).
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité liée à la vocation agricole de la zone et respectent les distances minimum règlementaires par rapport aux zones urbaines et aux habitations (à l'exception du logement éventuel de l'exploitant).
- Les serres.
- Les gîtes ruraux et les chambres d'hôtes aménagés à l'intérieur des bâtiments existants du corps d'exploitation agricole ou en extension de celui-ci, dans la limite de 20% de la surface de plancher de ce bâtiment et d'un nombre total de 4 gîtes et de 5 chambres d'hôtes, et à condition que ces installations restent complémentaires à l'activité agricole.
- Le camping à la ferme en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation agricole, dans la limite du nombre d'emplacements et de la capacité d'accueil autorisés par la réglementation en vigueur.

- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone A et sous réserve de justification technique.
- La reconstruction d'une construction sinistrée dans son volume initial et sans changement de destination, sous réserve des dispositions du PPRI approuvé et du Titre V du présent règlement en zone inondable et du PPRIF en zone d'aléa feu de forêt.

Sont seuls autorisés en secteur Ap :

- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants, sans extension ni changement de destination.
- La reconstruction d'une construction sinistrée dans son volume initial et sans changement de destination, sous réserve des dispositions du PPRI approuvé et du Titre V du présent règlement en zone inondable et du PPRIF en zone d'aléa feu de forêt.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles.
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations et ouvrages ne respectent pas le corps de règle du secteur Ap et sous réserve de justification technique.

Les constructions autorisées en zone A et secteurs Ap et situées en zones d'aléa inondation telles que délimitées aux documents graphiques du PLU devront également respecter les dispositions relatives à la prise en compte du risque inondation (Voir Titre V du présent règlement).

Les constructions autorisées en zone A et secteurs Ap et situées en zone de risque fort R, en zone de risque modéré B1 ou en zone de risque faible B2 délimitées par le PPRIF communal devront également respecter les dispositions du PPRI approuvé (voir Annexe 6.1.6)

Dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme, conformément aux prescriptions figurant au rapport en date de Novembre 2009 de Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterrains de la nappe de la Vistrenque.
- dans leur dossier de déclaration ou de demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées dans le précédent paragraphe.

En outre, et de façon générale sur l'ensemble de la zone A et du secteur Ap (en cas de reconstruction après sinistre), la constructibilité des terrains est conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, le plus petit nombre de points d'eau ;
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme
« En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. … »
Article R111-11 du Code de l'Urbanisme
« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées… ».

Article 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 sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

Aucune opération ne peut avoir pour accès une piste cyclable, une piste de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) ou un sentier touristique.

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur la RD 40. Tout changement de destination d'un accès existant sur la RD 40 est interdit.
Tout création d'un accès nouveau et tout changement de destination d'un accès existant sur la RD 103 sont soumis à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

La création d'accès directs sur l'emprise de la voie verte existante ou future et ses dépendances est interdite.

Voirie

Les terrains doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement devra être en outre conforme aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole (Voir Annexe 6.2.1).

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 plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour 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 et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Dans le cas de la réhabilitation ou de 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 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 aux exigences du SPANC.

Les eaux résiduaires d'activités agricoles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur et dans le respect des dispositions relatives à la protection des eaux souterraines et de surface.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine….).

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

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

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

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

Les constructions autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant devront être implantées au-delà des marges de retrait suivantes :
- 35,00 m de l'axe de la RD 40 ;
- 15,00 m de l'axe de la RD 103 ;
- 15,00 m de l'axe de la voie verte existante ou future (emprise de l'ancienne voie ferrée) ;
- 8,00 m de l'alignement actuel ou futur des autres voies et emprises publiques.

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

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance de 8,00 m minimum des limites séparatives.

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

Non règlementé

Article 8 – Emprise au sol

En zone A, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière est limitée à :

- 10% de la surface de ladite parcelle.
- 1 000 m^2.

De façon générale, dans les zones d'écoulement des eaux de ruissellement, les constructions devront préférentiellement être implantées dans le sens du courant.

Article 9 – Hauteur maximale des constructions

Définition de la hauteur

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

Hauteur maximale

La hauteur des constructions ne peut excéder 7,00 mètres à l'égout de la couverture, sauf nécessité technique d'exploitation agricole ou extension d'une construction dont la hauteur excèderait les 7,00 mètres à l'égout de la couverture.

Une adaptation mineure pourra également être admise dans certains cas de terrains en pente transversale importante ou de relief tourmenté.

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

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

- **Extensions de constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets…).

- **Constructions neuves (hors serres)**

Les constructions doivent être conçues avec simplicité et dans un souci d'homogénéité d'ensemble. La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples.

Aucune restriction sur quelque type de matériau n'est envisagée, exception faite des matériaux de récupération de type tôles…. L'emploi à nu de matériaux destiné à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings… est interdite.

Les façades seront traitées dans une gamme de couleurs s'harmonisant avec le site et son environnement.

Sont autorisés en couverture, les tuiles canal de teinte claire sur des pentes n'excédant pas 35%, mais également d'autres matériaux à condition de ne pas présenter d'effet de brillance et d'avoir une teinte similaire à celle de la tuile (hors panneaux solaires ou photovoltaïques).
Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (interdiction de pose en superstructure en toiture) ; en tout état de cause, leur surface pourra être limitée pour des raisons d'intégration paysagère au site.
L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants en façade ou toiture est interdit, exception faite des panneaux solaires ou photovoltaïques.

L'implantation des bâtiments devra tenir compte de l'orientation, de la pente et des perceptions lointaines et rapprochées du terrain. et le cas échéant du sens d'écoulement des eaux de ruissellement.
- Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément ; lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté préférentiellement en lisière du boisement ou de la haie.
- Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément, mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un ensemble.
- En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (obligation de respecter la topographie existante).

De façon générale, dans les zones d'écoulement des eaux de ruissellement, les constructions devront préférentiellement être implantées dans le sens du courant.

Article 11 – Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

Pour le fonctionnement des exploitations, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des engins agricoles, véhicules de livraison et de transport ainsi que les surfaces nécessaires pour permettre les manœuvres de chargement et de déchargement de ces engins et véhicules.

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

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les haies, les bosquets doivent dans toute la mesure du possible être préservés.

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 règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

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

Non règlementé

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone

La zone N correspond aux secteurs de la commune à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Toute construction nouvelle y est interdite, en raison de la sensibilité écologique et paysagère des espaces concernés et hors secteurs spécifiques.

La zone N inclut deux secteurs spécifiques :

- **un secteur Ne à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif** incluant la déchèterie intercommunale et l'emprise de la future station d'épuration.
- **un secteur Npv destiné à accueillir un parc photovoltaïque.**

Est en outre délimité un secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol en application de l'article R. 123-11 c du Code de l'Urbanisme.

La zone N est située :

- **pour partie en zone inondable délimitée par le PPRI du Rhôny** (Voir Annexe 6.1.4).
- **pour partie en zone non urbaine inondable par un aléa fort, modéré et résiduel délimitées par le Porter à Connaissance transmis par les Services de l'Etat dans le cadre du futur PPRI** (Voir Annexe 6.1.5 et Titre V).
- **pour partie en zone d'aléa ruissellement reportée au plan de zonage du PLU** (Voir Titre V).
- **pour partie en zone de francs bords inconstructibles délimités de part et d'autre des berges du chevelu hydrographique** (Voir Titre V).
- **pour partie en zone de risque délimitée par le PPRIF communal** (voir Annexe 6.1.4)
- **en totalité en zone de risque sismique de niveau faible** (voir Annexe 4.1).
- **en totalité en zone d'aléa moyen à faible retrait / gonflement des argiles** (voir Annexe 4.2).

La zone N est :

- **pour partie incluse dans les secteurs dits de bruit délimités de part et d'autre de la RD 40 et de la RD 999,** à l'intérieur desquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.3 du PLU).
- **pour partie incluse dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme** tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date de Novembre 2009 (Voir Annexe 6.1.1 du PLU)

Le secteur Ne est inclus dans le périmètre non constructible de 100 m délimité autour de l'emprise de la future station d'épuration intercommunale.

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone N sont interdits :

- Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, artisanales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières, d'équipements publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles autorisées en application de l'article 2 ci-après.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ne répondant pas aux conditions fixées par l'article 2 ci-après.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone, à l'exploitation agricole ou à la réalisation de dispositifs de rétention (dont bassins de rétention) et d'évacuation des eaux.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques, exception faite en secteur Npv.
- Les carrières hors secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol en application de l'article R. 123-11 c du Code de l'Urbanisme.

En secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol délimité au PLU en application de l'article R. 123-11 c du Code de l'Urbanisme, est interdit l'ensemble des occupations et utilisations du sol autres que :

- Les carrières, les installations de traitement et de stockage de matériaux et les activités connexes, relevant, le cas échéant, de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement ainsi que les locaux liés (locaux du personnel…)
- Les constructions à destination de bureau et d'entrepôt liées aux activités de carrière, de traitement et stockage des matériaux et aux activités connexes autorisées sur le secteur.
- Les logements de fonction et de gardiennage nécessaires aux activités autorisées sur le secteur dans la limite de 50 m^2 de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sur les parcelles classées en zone rouge du PPRIF, sont seules autorisées les occupations et utilisations du sols admises par le Titre II du PPRIF.

En outre, dans le périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la future station d'épuration intercommunale est interdite toute nouvelle construction à destination d'habitation, de loisirs ou d'accueil du public.

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

En zone N, hors secteurs Ne et Npv, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et agricoles.
- Les travaux d'entretien courant, de réhabilitation et de rénovation des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, sans extension ni changement de destination.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 20 m^2 de surface de plancher supplémentaire et de 150 m^2 de surface de plancher totale après extension (l'extension étant définie comme une construction en continuité du bâtiment existant).
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone N et sous réserve de justification technique.
- La reconstruction d'une construction sinistrée dans son volume initial et sans changement de destination, sous réserve des dispositions du PPRI approuvé et du Titre V du présent règlement en zone inondable et du PPRIF en zone d'aléa feu de forêt.

En secteur Ne, sont seuls autorisés et sous conditions :

- Les stations d'épuration.
- Les installations de réception, de tri et de traitement des déchets (déchèterie).
- Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à la réception, au tri et au traitement des déchets (déchèterie).
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur Ne et sous réserve de justification technique.

En secteur Npv, sont seuls autorisés et sous conditions :

- Les constructions et installations à usage de production d'électricité solaire y compris les constructions, installations et équipements techniques annexes, dont les postes de transformation et de livraison et les bâtiments nécessaires à l'abri des animaux éventuellement présents pour l'entretien du secteur.
- Les ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle du secteur Ne et sous réserve de justification technique.
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

Les constructions autorisées en zone N et situées en zone de risque fort R, en zone de risque modéré B1 ou en zone de risque faible B2 délimitées par le PPRIF communal devront également respecter les dispositions du PPRI approuvé (voir Annexe 6.1.6)

En secteur Npv, concernant les parcelles classées en zone bleue de type B1 par le PPRIF approuvé et jouxtant une zone classée en zone rouge de danger, toute nouvelle construction devra s'accompagner de la réalisation d'une interface aménagée d'une largeur de 50 m au contact de la zone rouge ; cette bande inconstructible sera maintenue en état débroussaillée, desservie et libre de tout obstacle qui pourrait entraver l'intervention des services de lutte contre les incendies ; elle sera conforme aux dispositions de l'article 3.2.1 du PPRIF. Toute autorisation de défrichement est par ailleurs susceptible d'être conditionnée à la réalisation d'une interface feux de forêt.

Dans le périmètre de protection éloignée du Champ captant de Trièze Terme, conformément aux prescriptions figurant au rapport en date de Novembre 2009 de Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterrains de la nappe de la Vistrenque.
- dans leur dossier de déclaration ou de demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences énoncées dans le précédent paragraphe.

En outre, et de façon générale, la constructibilité des terrains (reconstruction après sinistre et extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU en application des articles 1 et 2 ci-avant) est conditionnée à la possibilité de protéger les captages conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, en respectant notamment les principes suivants :

- Un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, le plus petit nombre de points d'eau ;
- Une grande superficie des parcelles permettant d'assurer une protection sanitaire du captage ;
- Une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Article R111-10 du Code de l'Urbanisme
« En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau. … »

Article R111-11 du Code de l'Urbanisme
« Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées… ».

Article 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 sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

Les occupations et utilisations du sol admises seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur la RD 40 ou la RD 999.Tout changement de destination d'un accès existant sur la RD 40 ou la RD 999 est interdit.
Tout création d'un accès nouveau et tout changement de destination d'un accès existant sur la RD 103 sont soumis à autorisation préalable du gestionnaire de la voirie.

La création d'accès directs sur l'emprise de la voie verte existante ou future et ses dépendances est interdite.

Voirie

Les terrains doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entrainent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.
Les caractéristiques de ces voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur. Le raccordement devra être en outre conforme aux prescriptions techniques de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement de Nîmes Métropole (Voir Annexe 6.2.1).

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 plus réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

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 et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

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 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 aux exigences du SPANC.

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.

En secteur Npv, une réserve au moins égale à 2 m^3 par hectare de parc photovoltaïque doit être établie à l'intérieur du périmètre clos ; une canalisation et une borne d'incendie, elle-même située hors clôture et accessible aux services publics de sécurité et de lutte contre les incendies doivent également être implantées.

Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

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 pas être en lien avec une consommation humaine (boisson, mais également vaisselle, toilette, piscine….).

Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

L'électrification et les systèmes de communication autonomes sont autorisés dans les limites prévues par la Loi.

Le dispositif de transfert de l'électricité produite en secteur Npv vers un poste répartiteur doit être enterré.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après :
- 35,00 m de l'axe de la RD 999 ;
- 35,00 m de l'axe de la RD 40 ;
- 15,00 m de l'axe de la RD 103 ;
- 15,00 m de l'axe de la voie verte existante ou future (emprise de l'ancienne voie SNCF) ;
- 10,00 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

En secteur Npv, la marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques n'est que de 5,00 m ; cette marge ne s'applique pas aux postes de livraison.

En secteur Ne, la marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques ne s'applique pas aux infrastructures nécessaires à la déchèterie (murs, quais, locaux, auvents et divers…)

De façon générale, les obligations de recul ne s'imposent 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 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en recul minimal de 5,00 m par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'impose pas **en secteur Npv** aux postes de livraison dont l'implantation par rapport aux limites séparatives reste libre.

Cette disposition ne s'impose pas en **secteur Ne,** aux infrastructures nécessaires à la déchèterie (murs, quais, locaux, auvents et divers…)

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

Non règlementé

Article 8 – Emprise au sol

Non règlementé

Article 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 mon-charge.

Hauteur maximale

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante à la date d'approbation du PLU, l'extension pourra atteindre la hauteur de la construction initiale existante dans la limite de 7 m à l'égout de la couverture.

En secteur Ne, la hauteur maximale ci-dessus ne s'applique pas aux infrastructures nécessaires à la déchèterie (murs, quais, locaux, auvents et divers…)

En secteur Npv, la hauteur maximale des constructions autorisées, autres que les panneaux photovoltaïques, est fixée à 3,50 mètres.

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

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

- **Extensions de constructions existantes**

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets…).

Cette disposition ne s'applique pas **en secteur Ne** aux infrastructures nécessaires à la déchèterie (murs, quais, locaux, auvents et divers…)

- **En secteur Npv :**

Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du parc photovoltaïque (postes de livraison et postes de transformation notamment) devront s'intégrer, par leur volume, leur aspect extérieur et leur couleur, au lieu. Elles devront présenter un aspect le moins pénalisant pour l'intégration paysagère tout en maintenant un niveau de performance satisfaisant.

Les toits plats sont autorisés.
La pente des rampants de toits inclinés doit être comprise entre 20 et 30%, à l'exception des toitures végétalisées et celles masquées par un acrotère qui doivent être comprises entre 0 et 30%
Sur les toitures inclinées, le matériau de couverture en rampant est d'aspect semblable à la tuile canal de terre cuite « vieillie », hors panneaux solaires autorisés. Pour les toitures masquées par un acrotère ou végétalisées, le matériau de toiture sera autre.
Les capteurs solaires sur toiture sont autorisés. Ils sont obligatoirement dans le rampant du toit, un dépassement minime étant toutefois autorisé. Ils doivent être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.
Les écoulements directs d'eau pluviale doivent être canalisés jusqu'au sol.

Les matériaux de façade sont libres ; ceux qui sont conçus pour être enduits doivent obligatoirement être revêtus.
Les bâtiments modulaires préfabriqués sont autorisés ; on privilégiera les couleurs beige, ocre, vert-brun à ocre pour les bâtiments techniques.

Les clôtures pourront atteindre la hauteur maximale de 2,50 mètres. Elles seront obligatoirement réalisées en grillage rigide de couleur verte ; les clôtures souples, les barbelés et les murs de clôture sont interdits.

Article 11 – Obligations en matière de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

Les espaces boisés classés au plan de zonage « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

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 règlementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

En secteur Npv, la somme des surfaces imperméabilisées, construites ou non construites, ne doit pas excéder 1% de la superficie totale du secteur ; les surfaces de capteurs photovoltaïques montés sur châssis et laissant le sol non revêtu ne sont pas prises en compte dans ce pourcentage.

Article 13 – Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

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

Non règlementé

Aléa ruissellement pluvial

En zones urbaines soumises à aléa ruissellement

Les nouveaux planchers créés devront être calés à la cote minimum TN + 80 cm.

En zones à urbaniser soumises à aléa ruissellement

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation à préalable des 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 cote TN + 0,50 m.

Risque érosion de berges

La prise en compte de l'aléa « érosion de berges » vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial, afin de prendre en compte les risques d'érosion des berges. Cette disposition permet par ailleurs de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame bleue et verte conformément au Grenelle de l'Environnement.

Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié ; les zones constituant les francs bords sont totalement inconstructibles et sont classées en zones non aedificandi.