



COMMUNE DE  
**CAVEIRAC**

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité n°1

4 - Règlement (extrait)

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
4 <sup>ème</sup> révision valant élaboration du PLU	30.05.2008	02.07.2015	29.09.2016
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée du PLU	20.01.2017		08.06.2017
1 <sup>ère</sup> révision allégée du PLU	11.07.2017	07.12.2017	05.07.2018
2 <sup>ème</sup> modification simplifiée du PLU	25.01.2019		17.10.2019
1 <sup>ère</sup> modification du PLU	06.12.2021		20.04.2023
1 <sup>ère</sup> mise en compatibilité	23.05.2023		

# 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

Place du Château  
30 820 CAVEIRAC  
Tél : 04 30 06 52 52



# Sommaire

---

<b>RAPPELS DIVERS</b>	<b>5</b>
<b>REGLEMENT DES ZONES</b>	<b>19</b>

Les modifications portées au règlement du PLU sont surlignées ou indiquées en jaune dans le corps du règlement



## **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 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. 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-six 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 Cavernel vocation médicale, médico-sociale et de logements.
    - le secteur UDP des Sabatières à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
    - Le secteur UD à vocation de logements locatifs sociaux à destination des séniors
  - 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 Rhône 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 1/2500<sup>ème</sup> 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 Rhône 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 débroussaillage réglementaire 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 réglementaires 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 « Rhône » 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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<sup>2</sup> 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 1<sup>er</sup> 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 AU SECTEUR UD<sub>s</sub>

### Caractère de la zone

Le secteur UD<sub>s</sub> est un secteur à vocation d'habitat situé au sein de la zone urbaine et destiné à accueillir un programme de logements locatifs sociaux dédié aux séniors.

Le secteur UD<sub>s</sub> est situé :

- pour partie en zone urbaine inondable par un aléa fort (F-U), modéré (M-U) et résiduel (R-U) tel que délimité par le Plan de Prévention du Risque inondation de Caveirac approuvé par arrêté préfectoral du 17 juillet 2017.
- pour partie en zone d'aléa ruissellement telle que reportée au plan de zonage du PLU (Voir Titre V du présent règlement).
- en totalité en zone de risque sismique de niveau faible (voir Annexe 4.1)
- en totalité 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'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à destination de bureau.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'habitation autre que de logements locatifs sociaux et réalisés hors d'une opération d'aménagement unique.
- Les constructions et installations relevant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement
- 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 -ars, 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 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.

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

### Sont autorisés sous conditions :

- Les programmes de constructions à destination d'habitation exclusivement composés de logements locatifs sociaux et les locaux associés, réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement ou de construction unique portant sur la totalité du secteur.
- 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.

Les constructions, aménagements et installations situés en zone urbaine inondable par un aléa fort (F-U), modéré (M-U) et résiduel (R-U) délimitée par le PPRI de Caveirac devront en outre respecter les dispositions du règlement du PPRI portée en annexe au dossier de PLU.

Les constructions situées en zone d'aléa ruissellement telle que reportée au règlement graphique du PLU devront par ailleurs respecter les dispositions figurant au Titre V du présent règlement ; les nouveaux planchers créés devront être calés à la cote minimum TN + 80 cm.

## 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.

### 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 en 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 caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Le raccordement au réseau devra conforme être 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 étanche 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 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 de construction ou 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<sup>2</sup> 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 ; 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.

## 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 5,00 m de l'alignement du Chemin de Bernis.

L'implantation des constructions par rapport aux voies de desserte et aux cheminements piétons internes au secteur n'est pas réglementée.

**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.

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

Cette règle d'implantation ne s'applique pas aux ombrières servant de support à des panneaux solaires ou photovoltaïques sur les places de stationnement

**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.

**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.

**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'à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse, 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.

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse au point topographiquement le plus contraignant ;
- 2 niveaux (R+1).

Cette hauteur maximale intègre la surhausse de plancher de 80 cm par rapport au terrain naturel en zone d'aléa ruissellement.

## 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 volumes des constructions devront rester simples.

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 tuiles 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 toits terrasses couvrant tout ou partie de la surface du dernier niveau de construction.

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

- dans le cas d'une toiture en tuiles, 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.

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

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, doublé d'une haie végétale.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

### Climatiseurs, paraboles, compteurs

Les **climatiseurs** doivent être intégrés au volume bâti.

La pose de **paraboles** en façade ou sur balcon est interdite.

### Déchets

Les locaux destinés au remisage des conteneurs déchets devront 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**

### 1/ Obligations en matière de stationnement des véhicules

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<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (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.

Il est demandé :

- une place de stationnement par logement, s'agissant exclusivement de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat (article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme).

## **2/ Obligations en matière de stationnement des vélos**

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article R. 113-16 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m<sup>2</sup> au minimum hors espace de dégagement.

Conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, le nombre minimal d'emplacements exigé est de :

- 1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales
- 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales

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

20% au moins de la superficie totale du secteur UDs doivent être traités en espaces de pleine terre 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.

50% au moins de la superficie des jardins privatifs doivent être traités en espaces de pleine terre plantés.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ou de plantations arbustives d'emprise équivalente, sur la base de 1,00 m<sup>2</sup> au sol pour 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 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, et d'Espèces Exotiques Envahissantes sont strictement interdites.

### **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 en tuiles, 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.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés :

- en auvent dans le cadre de projets architecturaux de qualité ;
- 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.

A défaut, le raccordement devra être anticipé (pose de fourreaux en attente).





## 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.