

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

*Cette zone est destinée à accueillir les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service, réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, et relevant éventuellement du régime des installations classées.*

### I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnée à l'article UF 2 ci-dessous.

Sont interdites notamment les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).

#### ARTICLE UF 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

##### 2-1 Dispositions générales

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont autorisées :

- Les constructions à usage :
  - d'industrie et d'artisanat,
  - de bureaux, de commerce et d'entrepôt liées à une activité autorisée, à condition que leur surface n'excède pas celle affectée aux activités d'industrie et d'artisanat,
  - d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une activité autorisée, sous réserve que les locaux réservés à cet usage ne dépassent pas 100m<sup>2</sup> de SHON par unité foncière.
- Les annexes aux occupations autorisées (garages, locaux techniques, abris ouverts,...),

- Les équipements de service public ou d'intérêt général sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone,
- les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux et des équipements d'infrastructure.
- La réalisation, l'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement à usage d'industrie et d'artisanat, soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 19 Juillet 1976, à condition qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ou de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux aires de stationnement ouvertes au public,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs et jardins,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

## 2-2 Conditions particulières liées à l'existence de risques naturels et technologiques :

*Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques et s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent:*

### 2-2-1 Dans les zones d'écoulement des eaux de pluies, situées le long des berges des valats et des ruisseaux hors périmètres de crues

Afin de préserver les champs d'écoulement des eaux de pluie, les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures, **sont interdites** dans une emprise de :

- **20 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Boisseson,**
- **15 mètres de part et d'autre des berges du ruisseau de Brion,**
- **7 mètres de part et d'autre des berges pour les autres valats.**

#### **Seuls sont autorisés:**

- Les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et les travaux d'entretien sur celles-ci,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

## 2-2-2 Dans les périmètres de crues centennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)

La prise en compte du risque d'inondation conduit en premier lieu à ne pas développer d'urbanisation dans les zones inondables par débordement de cours d'eau délimitées par l'enveloppe du lit majeur hydrogéomorphologique (crue centennale).

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs, dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), **seuls sont autorisés**:

l'édification de nouvelles constructions dans les dents creuses des secteurs urbanisés sera tolérée sous réserve de caler les sous-faces de planchers habitables à 60 cm au-dessus du terrain naturel et de mesures globales de réduction de la vulnérabilité (installations électriques descendantes, matériaux insensibles à l'eau...).

Les équipements pour population à caractère vulnérable (crèche, maison de retraite, clinique, école, collège...) ou les équipements nécessaires à la gestion de la crise (casernes de pompiers, de gendarmerie....) sont à exclure de l'enveloppe du lit majeur, sauf impossibilité justifiée d'implantation alternative.

En tout état de cause, le stockage des produits polluants doit se faire en hauteur, au minimum 1 mètre au-dessus du niveau atteint par la plus haute crue.

## 2-2-3 Dans les périmètres de crues décennales de l'atlas hydrogéomorphologique (DIREN LR)

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), **seuls sont autorisés**:

- Les constructions permettant de limiter la vulnérabilité du bâti existant (création de plancher refuge...);
- Des extensions très modérées en emprise (20 m<sup>2</sup> maximum pour l'habitat et 20% pour les bâtiments d'activités agricoles, artisanales ou industrielles) et un calage au-dessus de la côte de référence des éventuelles surfaces habitables nouvelles

## 2-2-4 Dans les périmètres ayant été influencés par les anciens travaux miniers souterrains :

Afin de prévenir le risque de mouvement de terrain, les zones des **travaux miniers anciens** sont déclarées **inconstructibles**. Seuls des aménagements limités, réduisant la vulnérabilité des bâtiments existants, sont autorisés.

## 2-3 Rappels

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.

## **II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

- 3-1 Tout terrain doit être desservi par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences des besoins des constructions projetées, notamment aux exigences en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- 3-2 Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.
- 3-3 Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.
- 3-4 La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- 3-5 Tout accès nouveau, hors agglomération, est interdit sur la RD 907 et la RD 260. Tout nouvel accès sur les autres routes départementales est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie départementale.

### **ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

#### **4-1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **4-2 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

Tous les raccordements aux réseaux publics seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

#### **4-3 Eaux pluviales**

A l'intérieur d'une même propriété, les eaux pluviales et les eaux usées devront être recueillies séparément.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe vers un déversoir approprié.

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément au règlement d'assainissement du département du Gard. A ce jour, le règlement impose une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

#### **4-4 Electricité et téléphone**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, ne devront pas être apparents sur la construction.

### **ARTICLE UF 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

**Non réglementé.**

### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

6-1 Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, avec une distance minimale de 4 mètres.

**Hors agglomération, le long des routes départementales**, les constructions doivent être implantée au moins à :

- 15 m par rapport à l'axe des RD907 et RD260 et
- 10m de l'axe par rapport à l'axe de toutes les autres routes départementales.

6-2 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général, ni aux clôtures ou murs de clôtures implantées sur l'alignement.

## **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

- 7-1 Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait.
- 7-2 En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade, avec un minimum de 4 mètres.

## **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

## **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

- 9-1 L'emprise maximale des constructions est fixé à **60 %** du terrain d'assiette (ou du lot à bâtir).
- 9-2 Dans tous les cas, l'emprise maximale des constructions doit permettre la réalisation sur le terrain des aménagements en matière de rétention des eaux conformément aux dispositions de l'article 4.
- 9-3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle.

## **ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10-1 Pour les activités, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.
- 10-2 Pour les habitations, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage.
- 10-3 N'est pas comptée dans la hauteur maximale autorisée, la hauteur hors gabarit des annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, machinerie d'ascenseur, chaufferie et le conditionnement d'air, les gaines de ventilation), à condition :
- que ces annexes soient traitées avec le plus grand soin.
  - qu'elles ne dépassent pas une hauteur maximale de 3 mètres.
- 10-4 Les dispositions figurant aux alinéas ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11-1 Règle générale

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels ou urbains.

### 11-2 Toitures

Les toitures seront revêtues de préférence de tuiles canal, bois, métal laqué.

Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits.

Si des édicules techniques sont implantés en toiture, ils doivent être traités de manière discrète et le moins visible depuis la voie publique.

Ils seront implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur.

Ils doivent être intégrés dans un volume fermé ou masqués par des dispositifs à claire-voie.

### 11-3 Façades

Les façades en bardage métallique seront laquées.

On localisera, de manière préférentielle, les ouvertures et les percements dans les façades donnant sur l'espace public.

Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec soin et en harmonie avec les façades principales.

### 11-4 Descentes d'eaux pluviales :

Les chéneaux et descentes d'eau pluviales devront être intégrés dans la composition architecturale de la façade.

### 11-5 Matériaux :

Les matériaux et leur traitement devront être peu nombreux et assurer une cohérence d'ensemble à la construction.

Les matériaux tels que briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit, ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, les clôtures ou les aménagements extérieurs.

### 11-6 Couleurs

Les couleurs devront être peu nombreuses et assurer une cohérence d'ensemble à la construction.

Les couleurs vives et le blanc sont proscrits.

La coloration d'éléments particuliers (costières d'angle, auvent, fenêtres...) devra être réalisée dans la même teinte que la façade.

### 11-7 Les locaux techniques

Les locaux techniques devront faire partie du projet architectural.

Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

### 11-8 Les clôtures

Les clôtures autres que végétales ne pourront pas dépasser une hauteur de 2 mètres au-dessus du sol naturel.

Sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- Clôtures en bois ou en treillis de bois,

- Grille en métal peint ou grillage plastifié, sous réserve de plantation d'une haie vive (il est d'ailleurs préférable d'implanter le grillage entre une double haie vive, de manière à le rendre peu perceptible),
- Haie vive seule.

## 11-9 Espaces extérieurs

Les quais de chargement et les places de stationnement extérieur ne seront pas, dans la mesure du possible, situés devant les façades donnant sur l'espace public.

Dans le cas contraire, l'aménagement devra être intégré à un projet paysager.

## ARTICLE UF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 12-1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

### 12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage d'industrie et d'artisanat : 1 place de stationnement par 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de bureaux: 1 place de stationnement pour 50m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

*La règle applicable aux constructions ou établissements non-prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l'unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.*

## ARTICLE UF 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les projets de constructions devront préserver les plantations existantes remarquables.

Les limites en bordure de voie ou les marges de retrait par rapport aux voies, devront faire l'objet d'un aménagement paysager, composées d'arbres ou d'arbustes.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence feuillue locale (châtaignier, chêne, frêne bouleau, aulne, hêtre, merisier, ....) pour 50 m<sup>2</sup>.



Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera chaque fois que possible les espaces minéraux sablés, dallés, ou pavés selon les règles de l'art de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.

### **III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le COS de la zone est fixé à **0,5**.