

Dispositions applicables à la zone UL
--

Cette zone correspond aux secteurs qui accueillent ou qui sont destinés à accueillir des grands équipements collectifs.

Les logements associés au fonctionnement des équipements sont autorisés.

Les activités commerciales et de services, les bureaux y sont admis car ils peuvent jouer un rôle complémentaire aux équipements.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1-1 Les constructions, installations et travaux divers suivants sont interdits :

- Les constructions à usage de commerce, d'industrie, d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi 76.663 du 17 Juillet 1976, sauf celles visées à l'article UL 2.
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature,
- L'aménagement de parcs d'attractions,
- Le stationnement des caravanes et les garages collectifs de caravanes,
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs,
- Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires aux travaux d'une construction permise dans la zone ou à la mise en valeur du paysage.

1-2 Interdictions liées à l'existence de risques naturels:

Dans **ces périmètres**, toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UL2-2 sont interdites.

ARTICLE UL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Sont soumises à conditions particulières :

- Les constructions à usage de logements et de bureaux à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (exemple : logement de gardien, logement de fonction, logement des scolaires ou stagiaires).

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

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 Boissonon,**
- **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:

- o 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,
- o Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- o Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

2-2-1 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.

2-2-2 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 m2 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.

2-3 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 UL 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale.

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 UL 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 UL 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UL 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 UL 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 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle d'emprise au sol.

ARTICLE UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10-1 La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 12 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 15m au faîtage de la toiture.
- 10-2 Toutefois dans le cas d'une construction mitoyenne de hauteur supérieure, la hauteur maximale pourra être la hauteur de la construction existante.
- 10-1 Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche de 10 mètres.
- 10-2 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,
 - qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur

ARTICLE UL 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

11-2 Implantation et rapport au terrain naturel

L'implantation privilégiera une bonne insertion dans le site.

L'implantation respectera au maximum le terrain naturel : terrassements restreints pour la construction comme pour les voies d'accès, protection des bancels, protection des parties boisées.

11-3 Façades

Les appareillages en pierre seront réalisés à joint fin ou à sec.

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

Dans ce cas, on préférera les enduits fins (finition talochée ou grattée) que rustique (finition écrasée ou jetée).

Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter.

Les éléments en aluminium seront laqués.

11-4 Toitures

Les toitures seront de préférence en tuile canal, en lauze de schiste ou bardeau de bois.

Les terrasses et toitures-terrasses, les lucarnes et verrières peuvent être autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural, et sous condition d'un traitement soigné, soumis à l'autorisation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les panneaux solaires devront être intégrés dans la pente des toits.

11-5 Descentes d'eaux pluviales

Les descentes d'eaux pluviales devront être intégrées dans la composition architecturale de la façade.

Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades.

11-6 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.

11-7 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

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,
- Muret de maçonnerie enduit ou de pierre, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie vive,

- 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.

ARTICLE UL 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12-1 Règles 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.

Il est exigé :

- 1,5 place au minimum par logement,
- 1 place pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- pour les établissements d'enseignement :
 - du premier degré : 1 place de stationnement par classe,
 - du second degré : 2 places par classe,
 - établissements pour adultes : 5 places par classe,
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement (nombre de places, nature des véhicules), son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune (existence ou non de parcs publics de stationnement à proximité...).

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.

Les parcs de stationnement en ouvrage doivent faire l'objet d'une attention particulière pour ce qui concerne la fonctionnalité, la praticabilité, l'accessibilité et la sécurité.

12-2 Stationnement des deux roues :

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, avec une surface minimum de :
5 m² pour 1 000 m² de SHON

ARTICLE UL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 13-1 Les projets de constructions devront préserver les plantations existantes remarquables.
- 13-2 Les aires de stationnement de surface doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 50 m², et faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.
- 13-3 D'une manière générale, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera 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 UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.