

Dispositions applicables à la zone UD

Il s'agit d'une zone de faible densité, avec des constructions en ordre discontinu dispersé.

Cette zone est destinée à accueillir les logements et leurs annexes (garage, abri de jardin, piscine), les hébergements temporaires, les équipements publics ou d'intérêt collectif qui assurent un accueil du public.

La zone comprend :

- *un secteur UDa où l'assainissement autonome est autorisé,*
- *un secteur UDb adapté à l'ancien lotissement de Généri et à son quartier,*
- *un secteur UDC pour les zones destinées à accueillir des activités de service et de commerce.*

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

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

- Les établissements à usage commercial de plus de 800 m² de surface de vente,
- Les constructions à usage d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions à usage unique d'entrepôt,
- L'implantation des 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 UD 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.
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux et réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle, qu'ils relèvent ou non du régime des installations classées.

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 UD2-2 sont interdites.

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

2-1 Sont soumises à conditions particulières :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à condition :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers et nuisances,
 - sous réserve du respect de la réglementation en vigueur, et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- Les installations classées soumises à déclaration n'occasionnant pas de nuisance pour la vie urbaine. Exceptionnellement en zone UDC, même s'ils sont soumis à autorisation préfectorale :
 - les dépôts d'hydrocarbure s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation ou à une station-service,
 - les garages de réparation des voitures automobiles,
 - les installations indispensables à l'exercice d'activités médicales et paramédicales,
 - les locaux de préparation et traitement de produits alimentaires.

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 Boissesson,
- 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 (caserne de pompiers, de gendarmerie...) sont à exclure de l'enveloppe du lit majeur, sauf impossibilité justifiée d'implantation alternative.

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:

- o Les constructions permettant de limiter la vulnérabilité du bâti existant (création de plancher refuge...);
- o 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

2-2-4 Dans les périmètres soumis à un risque d'instabilité des pentes repérés sur les documents graphiques :

Afin de prévenir le risque de mouvement de terrain, les constructions et affouillements à réaliser dans ces périmètres sont autorisés sous réserve des conditions suivantes :

- o Les tailles de parcelles devront être suffisamment importantes pour faciliter les aménagements et les accès, sans créer des ouvrages abrupts.
- o Les VRD et les conceptions d'aménagement et architecturales « colleront » au mieux à la topographie actuelle sans penser à envisager des terrassements et talus importants, limités à 2 m de hauteur. Les sous-sols complets ou semi-enterrés de hauteur élevée qui engendreront des terrassements de plus de 2 m de hauteur seront exclus. Les accès qui

nécessiteront des modifications importantes du terrain (déblais/remblais supérieurs à 2 m) seront interdits.

- Une bonne gestion des eaux de ruissellement est le garant d'une stabilité durable. A titre indicatif et les exemples ne sont pas exhaustifs, les vidanges sauvages de piscine dans la nature seront interdites. De même, les châteaux seront obligatoires pour récolter les eaux de toiture qui devront être acheminées vers un exutoire public adapté.

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.

2-4 Secteur UDb : en secteur UDb, il ne pourra être réalisé plus de deux logements à usage d'habitation par terrain ou unité foncière.

II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 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.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain et limiter au maximum les terrassements.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Il ne pourra être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse. Cette règle ne s'applique pas au secteur UDb

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 UD 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 sauf en zone UDa.

En UDa, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation et aux normes en vigueur, est obligatoire. L'installation devra également être conforme aux stipulations techniques du zonage d'assainissement communal (fillères préconisées notamment).

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques 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.

Chaque pétitionnaire devra 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.

Les rejets sauvages (type vidange de piscine) sont interdits.

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.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils devront emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

ARTICLE UD 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

5-1 En dehors des secteurs UDa, il n'est pas fixé de règles.

5-2 En secteur UDa, qui relève de l'assainissement non collectif, la superficie minimale des terrains constructibles est de 1500m².

Toutefois, cette disposition ne s'applique pas aux :

- extensions non habitables de constructions existantes,
- extensions habitables de constructions existantes pouvant justifier du raccordement à un assainissement respectant la réglementation et les normes en vigueur,
- constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations techniques de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6-1 Les constructions seront implantées préférentiellement le long d'une voie de desserte, à l'alignement ou en retrait, avec une distance minimale de 4 mètres.**
- 6-2 Les portes de garage seront en retrait de 5m minimum de la voie.**
- 6-3 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.
- 6-4 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 UD 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.**
- 7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

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

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 9-1 L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface du terrain
- 9-2 Il n'est pas fixé de règle pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10-1 La hauteur maximale des constructions ne pourra dépasser 9,5 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage de la toiture, à l'exception du secteur UDb dans lequel la hauteur maximale des constructions ne pourra excéder 7,5 mètres au point le plus haut
- 10-2 Dans le cas de terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche de 10 mètres.
- 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,
 - qu'elles soient implantées en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur
- 10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UD 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.

Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront intégrés dans le projet d'ensemble et le projet architectural de chaque pétitionnaire.

La proportion des volumes des constructions fera référence aux formes traditionnelles cévenoles : constructions, à la surface d'assise réduite avec des volumes hauts et étroits (le premier corps de bâtiment est généralement implanté dans le sens de la pente et le second lui est perpendiculaire).

Le faîtage sera parallèle à la longueur de la construction.

Sur les terrains de pente supérieure à 10%, la hauteur de la construction sur le pignon principal devra être au moins égale à sa largeur.

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.
- Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords (voies d'accès et autres) devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site ;
- L'emplacement de la construction et du garage devra tendre à limiter la longueur et l'impact sur l'environnement du tracé de la voie d'accès interne à la parcelle.
- Les bancels existants et les arbres majeurs seront préservés.
- Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. L'implantation des constructions se fera en référence aux volumes traditionnels cévenols (surface d'assise réduite pour des volumes souvent hauts et étroits, implantation première dans le sens de la pente avec plain-pied aux différents niveaux, aménagements extérieurs par mur en soutènement, couverts de treilles et autres pergolas).
- Les mouvements de terre importants sont interdits y compris pour la création de rampes d'accès. Des terrassements limités peuvent cependant être autorisés s'ils contribuent à une meilleure insertion de la construction dans l'environnement proche.
- La création de plateformes isolées ou de buttes de terres artificielles sur laquelle serait posée la construction sans lien avec son environnement est interdite.
- Les murs de soutènement créés seront, de préférence, en continuité avec la construction. Leur hauteur sera limitée, hors impossibilité technique, à 1,8m ;
- Dans le secteur des Olivettes, les sous-sols complets ou semi-enterrés de hauteur élevée qui engendreront des terrassements de plus de 2 m de hauteur seront exclus. Les accès nécessiteront des modifications importantes du terrain (déblais/remblais supérieurs à 2 m) seront interdits.

11-3 Façades

Toutes les façades doivent être traitées avec le même soin.

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.

En restauration de bâtiments existants, on privilégiera les enduits à la chaux plutôt que la pierre rejointoyée.

Dans tous les cas (restauration ou construction neuve), les enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés, les enduits grossiers (rustique, écrasé..) sont interdits.

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

Les volets en façades seront de préférence en bois.

Les bois (volets, fenêtres..) seront plutôt peints que lasurés.

Les garde-corps, pergolas seront de préférence en serrurerie métallique, finition peinte.

Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter.

Les fenêtres en aluminium seront laquées.

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 Traitements des annexes et des éléments techniques

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général.

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

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction.

Les cuves de stockage devront être enterrées

Les antennes paraboliques devront être non visibles depuis la voie publique.

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 Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

La clôture doit être constituée de l'un des dispositifs suivants :

- grillage doublé par une haie vive (implantation extérieure en limite de l'espace public),
- grille en serrurerie métallique,
- clôture en bois ou en treillis de bois,
- mur en pierre apparente.

Les grillages nus visibles depuis la rue sont interdits.

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

ARTICLE UD 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 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- 2 places au minimum par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat où il n'est exigé qu'une seule place,
- 1 place par chambre d'hôtel et par 5 m² de salle de restaurant,
- 1 place pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux,
- 1 place pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente,
- 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, 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...).
- pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux mentionnés ci-dessus) : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

12-2 Modalités d'application

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.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions précédentes n'auront pas à être appliquées.

12-3 Stationnement des deux roues

Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, d'une surface minimum de :

10 m² pour 1000 m² de SHON.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

50% des espaces libres de constructions devra être traité en espaces verts.

La disposition précédente ne s'applique pas obligatoirement aux constructions, travaux et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt général.

13-2 Plantations et aménagements paysagers

- Les projets de constructions devront préserver les plantations existantes remarquables.
- Il sera planté un arbre de haute tige d'essence feuillue locale (châtaignier, chêne, frêne, bouleau, aulne, hêtre, merisier,) par tranche de 1000m²
- 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.
- 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.
- Dans le cadre d'opération d'ensemble (type lotissement ou groupe d'habitation) portant sur une étendue égale ou supérieure à 5 000 m², des espaces verts et aires de jeux ouverts au public doivent être créés avec un minimum de 1/10^e du terrain concerné.

III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone est fixé à : 1 pour l'ensemble de la zone, à l'exception du secteur UDb dans lequel le Coefficient d'Occupation des Sols est fixé à 0,30.

14-2 Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipements publics

