

Dispositions applicables à la zone UF

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir les constructions à usage industriel, artisanal, commercial ou de service et relevant éventuellement du régime des installations classées.

Située dans le vieux Molières, elle correspond aux bâtiments d'exploitation de la mine et à l'emprise de l'ancien puits Silhol.

Seuls les logements associés aux activités permises sont autorisés.

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

ARTICLE UF 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UF2.

ARTICLE UF 2 – 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, d'artisanat et de bureaux.
 - de commerce à condition que la superficie affectée à cet usage n'excède superficie pas 1000m² de surface de vente par unité commerciale,
 - d'entrepôt liées à une activité autorisée, à condition que leur surface n'excède pas celle affectée aux activités d'industrie, d'artisanat et de bureaux,
 - d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage d'une activité autorisée, dans la limite de 40m² de SHON,
- Les annexes aux occupations autorisées (garages, locaux techniques, abris ouverts,...),
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

- 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 :
 - que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants
 - qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec les zones d'habitat voisines,
- Les aires de stationnement extérieures ou ouvertes au public sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- 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 liées à la protection contre les nuisances, la préservation des ressources naturelles ou à l'existence de risques naturels et technologiques :

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

2-2-1 Dans les périmètres d'écoulement des eaux pluies représentés sur les documents graphiques :

Afin de prévenir de préserver l'écoulement des eaux de pluie **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 ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des crues.

2-2-2 Dans les zones inondables de la Cèze (Porter à Connaissance de l'État de 2002) **et les périmètres du lit majeur de l'atlas hydrogéomorphologique** (DDE30) :

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 travaux et occupations du sol permis au § 2-2-1.
- Les constructions à usage d'industrie, d'artisanat, de bureau et de commerce, ainsi que leurs annexes sous réserve de suivre les dispositions énoncées ci-après :
 - La sécurité des biens et des personnes doit être assurée,
 - les planchers fonctionnels ou habitables des constructions doivent être situés 50cm au-dessus de la côte de la crue de référence. **Toutefois des sous-sols inondables à usage de stationnement sont admis et dans le cas d'une construction à destination de commerce, il pourra être exceptionnellement admis que l'équivalent de 10% de la superficie de l'unité foncière, dans une limite de 200m² de SHON, soit autorisé au niveau de la chaussée**
 - Le niveau des postes vitaux des constructions tels que l'électricité, le gaz, l'eau la chaufferie le téléphone et les cages d'ascenseur devront être situés 1m au-dessus de la côte de la crue de référence,
 - Tout stockage de produit polluant ou de matériaux susceptibles de flotter ou de faire obstacle à l'écoulement des eaux, même de façon temporaire, devra être situé au-dessus de la cote de la crue de référence.
- Les établissements recevant du public (E.R.P.) et les équipements publics ou d'intérêt général sous réserve de respecter les dispositions précédentes et à **l'exclusion des établissements recevant des populations à caractère vulnérable** (crèche, établissement scolaire, maison de retraite, clinique...), **ainsi que des établissements nécessaires à la gestion de la crise.**

2-2-3 Dans les périmètres ayant été influencés par les anciens travaux miniers souterrains (carte HBCM):

Afin de prévenir le risque de mouvement de terrain les constructions et affouillements à réaliser dans les périmètres des **anciens travaux miniers souterrains**, seuls des aménagements limités, réduisant la vulnérabilité des bâtiments existants, sont autorisés.

2-3 Conditions particulières liées à des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles à mettre en valeur ou à requalifier:

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

Ancienne centrale électrique: l'aménagement des abords et le changement de destination du bâtiment en vue d'un usage d'habitation, de bureau ou de service public ou d'intérêt général est autorisé à condition de ne pas modifier l'aspect extérieur. Toutefois une extension pourra être admise sous réserve de respecter l'architecture d'origine et d'une insertion architecturale et paysagère de qualité.

2-4 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

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur les fonds voisins.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

3-2 Desserte

Les voies de desserte doivent être en bon état de viabilité et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

ARTICLE UF 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

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

4-2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

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

4-3 Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire. Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est recommandé de mettre en place un système de recueillement des eaux de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

L'usage de l'eau de pluie est strictement réservé à des besoins extérieurs et non pas pour une utilisation domestique.

Sur les terrains d'une superficie supérieure ou égale à 10.000 m² devront mettre en œuvre des bassins d'infiltration et de stockage permettant la rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

L'usage de l'eau de pluie est strictement réservé à des besoins extérieurs et non pas pour une utilisation domestique.

4-4 Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux besoins de la construction.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale des terrains constructibles.

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

6-1 **Les constructions doivent être implantées à l'alignement** (limite du domaine public actuel ou projeté) **ou en retrait de 3m minimum.** Les portes de garage seront en retrait de 5m minimum.

Toutefois, hors agglomération et le long des routes départementales, les constructions doivent être implantée au moins à 10m de l'axe de la voie.

6-2 Les dispositions figurant à l'article 6-1 ne s'appliquent pas obligatoirement:

- lorsque le contexte urbain le justifie,
- aux surélévations et extensions de constructions existantes sous réserve que celles-ci soient réalisées dans le prolongement de la construction existante.

6-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

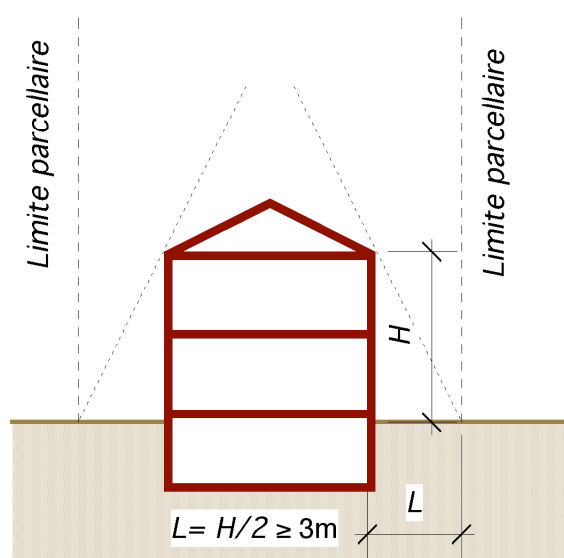
ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

- 7-1 **L'implantation en limite séparative est autorisée** à condition que la façade ne comporte pas de baies.

Toutefois, si la limite correspond à une zone d'habitat (UA, UB, UC, UN), l'implantation sur la limite de la nouvelle construction ne sera permise que si elle s'adosse à une construction en bon état et de dimension égale ou supérieure existant sur le terrain voisin.

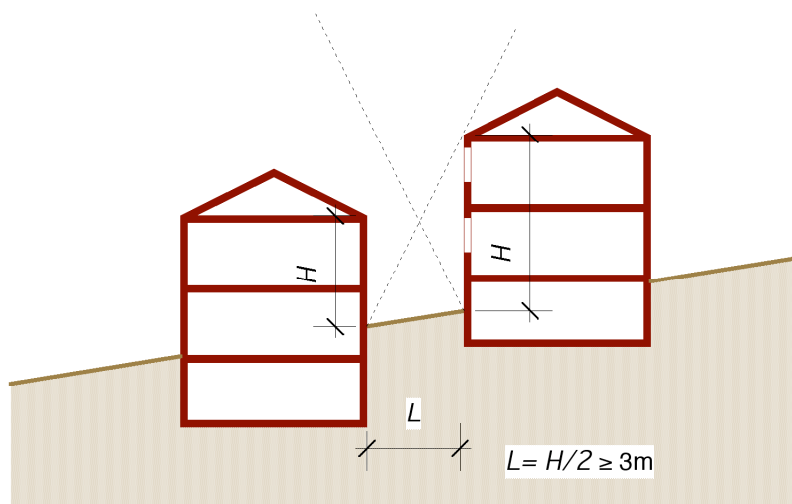
- 7-2 **En cas d'implantation en retrait**, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres



- 7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

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

- 8-1 **Les constructions non contiguës** doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3m.



8-2 **Toutefois**, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques et entre les constructions annexes et les ouvrages techniques à condition que la hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout et 4m au faîtage.

8-3 Les dispositions figurant au 8-1 ne s'appliquent pas aux:

- surélévations et extensions de constructions existantes,
- ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UF 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 70 % de la surface du terrain.**

9-2 La disposition de l'article 9-1 ne s'applique pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UF 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 **La hauteur maximale des constructions à usage industriel, d'artisanat ou de bureau**, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.

10-2 **La hauteur maximale des constructions à usage d'habitat**, 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 Les gaines de ventilation, les souches de cheminée pourront ne pas être comptées dans le plafond de 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 UF 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

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 volumes, les matériaux et la composition des façades donnant sur les zones d'habitat (UA, UB, UC) et l'espace public en général, devront être traités avec un soin particulier.

11-2 Façades :

- Restauration et extension de bâtiments existants: L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'une réhabilitation ou d'un ravalement. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne insertion architecturale et paysagère.
Les éléments de modénature caractéristiques de l'architecture issue de l'exploitation de la mine doivent être préservés et notamment :
 - façades en pierre apparente,
 - encadrements de baies et chaînages en brique,
 - balcons en poutrelles métalliques et voûtains en brique,
 - garde-corps et autres éléments de modénature en métal ou ferronnerie.
- Les façades d'une longueur supérieure à 30m devront être fractionnés en plusieurs volumes contigus (formant avant-corps, redans,.. .)
- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles. La création de murs-pignons aveugles donnant sur la rue est interdite.
- Les percements: On localisera, de manière préférentielle, les ouvertures et les percements sur les façades donnant sur l'espace public. Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- 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

- 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 murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

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

Les revêtements de façade métalliques devront être laqués.

Le blanc, les couleurs vives et brillantes sont interdits.

Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique, ne doivent pas être recouverts. De même, les balcons en poutrelle acier et voûtain doivent être préservés.

11-3 Toitures

Pour les constructions existantes, on privilégiera une couverture en tuile identique à l'existant.

Pour les constructions neuves, les toitures métalliques devront être laquées et leur coloris devra s'harmoniser avec le paysage urbain ou naturel.

En cas de toiture terrasse, si des édicules techniques sont implantés sur la terrasse, ils doivent être les plus discrets possible et le moins visible de la voie publique.

Ils doivent être implantés en retrait des façades d'une distance au moins égale à leur hauteur. Les dispositifs techniques doivent être intégrés dans un volume fermé.

Si pour des raisons techniques cela n'est pas possible ils pourront être masqués par des dispositifs de claires voies.

11-4 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 où l'implantation du stationnement extérieur donne sur l'espace public, celui-ci devra être intégré à un projet paysager.

11-5 Les locaux techniques

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

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

11-6 Les clôtures

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

Sur rue, sont préconisés les dispositifs de clôtures suivants :

- grille métal avec une haie végétale,
- grillage avec une haie végétale,

ARTICLE UF 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

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. Leur nombre correspondra au moins à ceux du §12-2.
- Toutefois, dans le cas d'une opération de réhabilitation avec changement de destination d'une surface hors œuvre nette (SHON) supérieure à 200 m², cette norme sera réduite de 50%, sans que cette dérogation puisse se traduire par une diminution du nombre de places de stationnement existantes.
Pour les changements de destination d'une SHON inférieure à 200 m², aucune norme n'est appliquée.
- Les parcs de stationnement de surface doivent faire l'objet de compositions paysagères adaptées à l'échelle du terrain et aux lieux environnants.

12-2 Nombre d'emplacements :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'État, où il n'est exigé qu'une place,
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage d'industrie et d'entrepôt: 1 place de stationnement pour 100m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 30 mètres carrés 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.
- Une aire de livraison doit être prévue :
 - Pour les opérations de bureaux de plus de 4 000m² de SHON
 - Pour les opérations d'industrie de plus de 1 000m² de SHON
 - Pour les opérations d'entrepôts purs de toutes surface
- Un espace réservé et aménagé pour le stationnement des vélos doit être prévu, de préférence à l'intérieur des parkings, à raison de 5m² pour 1000m² de SHON.

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 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

20% des espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts.

La disposition précédente ne s'applique pas aux installations, ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

13-2 Plantations et aménagements paysagers

- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site. Les plantations privilégieront des essences feuillues locales (châtaignier, chêne, frêne bouleau, aulne, hêtre, merisier,)
- 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.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées. Autour des aires de stationnement de plus de 500 m², qu'elles soient publiques ou privées, doivent être aménagés des écrans végétaux plantés d'arbres. Elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UF 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)