

Dispositions applicables à la zone UL

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir les grands équipements collectifs d'intérêt général, qu'ils soient communaux ou non. Elle comprend les emprises du domaine public ferroviaire.

Les activités de bureau sont permises.

Seuls les logements associés aux activités permises sont autorisés.

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

ARTICLE UL 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UB2 sont interdites, notamment :

- Les constructions à usage industriel, agricole et forestier,
- Les constructions à usage d'entrepôt non liées à une occupation autorisée,
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an,
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, de caravanes, de mobil homes et d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

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

2-1 Les constructions, installations et travaux divers suivants sont autorisés sous conditions:

2-1-1 Dans l'ensemble de la zone

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général, sous réserve d'être compatible avec les autres constructions de la zone et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,

- Les annexes aux occupations autorisées (annexes fermées, garages, locaux techniques, abris ouverts,...)
- Les aires de stationnement 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 les équipements sportifs 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 clôtures.

2-1-2 Dans l'ensemble de la zone à l'exception des secteurs ULvf

- Les constructions à usage de bureaux,
- Les constructions à usage d'entrepôt liées à une occupation des sols permise à condition que leur superficie n'excède pas 500 m² SHON.
- Les constructions à usage d'habitat sous réserve de respecter l'une des conditions suivantes :
 - qu'ils soient nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités des établissements, dans la limite de 40m² SHON.
 - qu'il s'agissent d'une extension mesurée de constructions d'habitation existantes.

2-2-3 Dans les secteurs ULvf

Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services ferroviaires.

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 :

Dans les périmètres ayant été influencés par les anciens travaux miniers souterrains (carte HBCM) et les secteurs de terrils (carte DDE):

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 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

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.

Hors-agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est soumise à autorisation du gestionnaire de voirie.

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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

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 UL 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 existant est obligatoire.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

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.

Les opérations d'ensemble devront prévoir la rétention des eaux pluviales, conformément au règlement préfectoral du Gard en vigueur. 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 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

Cette disposition ne s'applique 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.

4-5 Ordures ménagères

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

ARTICLE UL 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

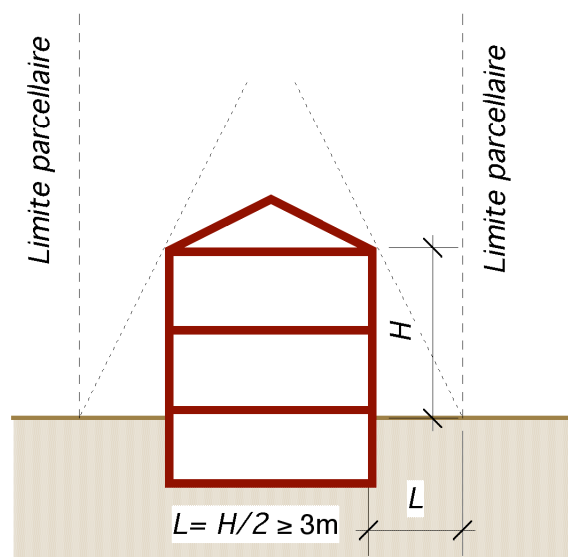
ARTICLE UL 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 6-1 **Les constructions doivent être implantées à l'alignement** (limite du domaine public actuel ou projeté) ou **en recul de 3m 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 ou la construction existante le justifie.
- 6-3 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 UL 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 :

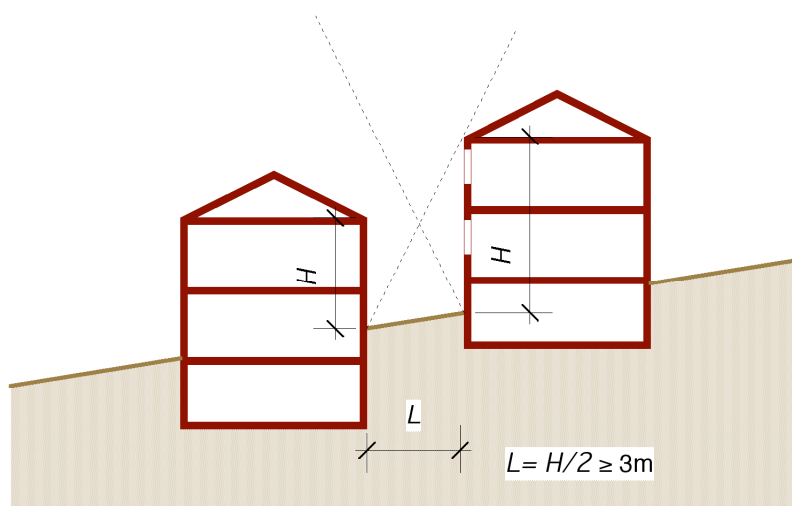
- 7-1 **L'implantation en limite séparative est autorisée** à condition que la façade ne comporte pas de baies.
- Toutefois**, si la limite correspond à une zone d'habitat (UA, UB, UC, UN), l'implantation sur la limite de la nouvelle construction ne sera permise que si elle s'adosse à une construction 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 UL 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
- constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire

ARTICLE UL 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 80 % de la surface du terrain.**

9-2 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 UL 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-1 **La hauteur maximale des constructions à usage d'équipement et 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 et aux constructions nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire.

ARTICLE UL 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.

11-2 Façade :

- Restauration et extensions 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 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.
- Éléments de modénatures : on privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes. On s'inspirera des garde-corps en acier et fer forgé, ainsi que des encadrements de fenêtres et des chaînages d'angle en brique et pierre des constructions des « Houillères ».
- 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 et de l'espace public.
- 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 enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés.

Les enduits grossiers (rustique, écrasé,...) sont à interdire.

La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.

Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration.

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.

Les fenêtres et volets seront de préférence en bois. Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter et les éléments en aluminium devront être laqués

- Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes ocre-gris à gris sable utilisées par les constructions anciennes.
Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits.

11-3 Toitures

Les terrasses et toitures-terrasses, les lucarnes et verrières peuvent être autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural. Dans ce cas, les surfaces des toitures terrasses devront être revêtu de céramique, de bois ou de terre végétale.

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

Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

11-4 Annexes et 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.

11-5 Terrassements et aménagement des sols

- Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site.
- Les murs de soutènement devront être enduits ou recouverts de pierres sèches. Lorsque leur hauteur dépasse 2 mètres de hauteur ils devront être revêtu de pierre ou recevoir un traitement végétal. Les empierrements cyclopéens et les soutènements réalisés avec des éléments préfabriqués sont interdits.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Les clôtures, si elles sont réalisées, seront constituées de haies vives.
Cette haie pourra être doublée par un grillage de 1 m de hauteur maximum. En limite sur rue, ce grillage sera implanté côté jardin.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au ruissellement de l'eau.
Les murs de clôture maçonnés y compris les murs bahuts support de clôture sont interdits.

ARTICLE UL 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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: 1 place de stationnement pour 50m² 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 UL 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

50% des espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts.

La disposition précédente ne s'applique pas aux installations, ouvrages et 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 UL 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).