

ZONE U1

Caractéristiques de la zone U1

La zone U1 recouvre le centre historique de Sauve et est à dominante résidentielle tout en répondant aux besoins de mixité liée à la centralité, avec habitat permanent, services et activités, équipements centraux et espaces publics. Il est généralement aligné le long des rues et autour des places.

Le bâti comprend des petits immeubles et des maisons de ville d'intérêt patrimonial tel que ce secteur est classé en ZP1a, zone de patrimoine majeur, à la zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager de Sauve.

La zone U1 est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées aux articles qui suivent en fonction de leur niveau d'aléa : la trame rouge définissant l'aléa fort et la trame bleue définissant l'aléa modéré.

Article U1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- . Les constructions nouvelles à usage agricole, à l'exception des annexes à des activités existantes.
- . Les lotissements à usage d'activité ou industrielle.
- . Les constructions ou installations qui, par leur nature, sont incompatibles avec la sécurité, la tranquillité, la commodité ou la bonne tenue du voisinage.
- . L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- . Les décharges et les dépôts de véhicules.
- . Les terrains de camping et de caravanning ainsi que ceux affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs entrant dans le cadre des articles R 444-1 à R 444-4 du code de l'urbanisme.
- . Le stationnement des caravanes isolées au sens des articles R 443-4 et 5 du code l'urbanisme ainsi que les mobil-homes.
- . Les habitations légères de loisirs
- . Les parcs d'attraction.

Dans la zone inondable identifiée sur le plan de zonage par une trame spécifique, **sont de plus interdites**, les occupations et utilisations du sol visées au plan de prévention des risques d'inondation du Haut Vidourle si le projet y est soumis ainsi que celles interdites en annexe du présent règlement. Dans le cas de superposition des zonages, la règle la plus contraignante s'applique.

De plus, dans la zone de franc-bord identifiée au plan de zonage, toute construction et installation est interdite

Article U1.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis:

- . Les créations ou extensions d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation à condition d'être nécessaires à la vie collective et de ne pas porter atteinte au site et à l'environnement
- . Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et équipements collectifs à condition d'être compatibles avec la vocation de la zone.
- . Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être nécessaires aux constructions ou aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans la zone inondable identifiée sur le plan de zonage par une trame spécifique, les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1, qui sont autorisées sous conditions au présent article 2, doivent en outre respecter les prescriptions visées au plan de prévention des risques d'inondation du Haut Vidourle si le projet y est soumis ainsi que celles interdites en annexe du présent règlement. Dans le cas de superposition des zonages, la règle la plus contraignante s'applique.

Article U1.3 - Accès et voiries

Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public sont les suivantes.

1. Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à ne pas comporter de risques pour la sécurité des usagers de la voie publique ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité est appréciée notamment en fonction de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Pour ces raisons, le nombre des accès et leur position pourront être imposés.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique doit être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités. La circulation des piétons devra être assurée en dehors de la chaussée (trottoirs, cheminements indépendants...) toutes les fois que les conditions de sécurité et d'urbanisme exigeront de telles dispositions.

Toutefois la reconstruction ou la construction pourra être autorisée même en l'absence d'accès automobile.

Article U1.4 - Desserte par les réseaux

Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement sont les suivantes.

1. Eau :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à une conduite de distribution d'eau potable du réseau public de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement :

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être relié par un dispositif compatible avec le plan de zonage d'assainissement et les recommandations du schéma directeur d'assainissement annexé au plan local d'urbanisme.

Selon les cas strictement définis par ce document, elles devront être :

- raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté
- ou être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome dans les conditions techniques inscrites dans le schéma directeur d'assainissement. Cette dernière disposition entraîne une superficie minimale de chaque terrain supportant ladite construction ou installation de 1000m².

2.1. Eaux usées :

Toute construction doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau peut être subordonnée à un traitement spécifique avant la mise à l'égout.

2.2. Eaux pluviales :

Pour les maisons individuelles non comprises dans une opération d'aménagement les eaux pluviales peuvent être résorbées in situ dans le respect de la réglementation en vigueur.

Sinon les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir la récupération et le transfert des eaux pluviales dans le réseau collecteur public. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, 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 aux contraintes du terrain permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Pour toute autre opération d'aménagement les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de l'opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec le rejet dans le milieu naturel de 7 litres seconde par hectare, selon préconisations de la DISE du Gard.

3. Energies et communications :

Tous les réseaux et câblages doivent être souterrains ou non visibles depuis la voie publique.

Article U1.5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article U1.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour tous les niveaux les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisé :

- . Lorsque les caractéristiques architecturales du bâtiment le justifient,
- . Lors de la surélévation ou extension d'un bâtiment existant non aligné,
- . Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins
- . Lorsque la construction intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots.
- . Pour la construction ou l'aménagement d'annexes sur toiture du type des terrasses et des séchoirs traditionnels à Sauve
- . Lorsque le projet justifie pour des questions d'ensoleillement et de salubrité le retrait d'un ou de plusieurs étages
- . Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies il n'est pas fixé de règle pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

Article U1.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1. Limites aboutissant aux voies et aux places :

Les constructions doivent respecter la continuité des façades sur les voies et les places et donc être édifiées d'une limite latérale à l'autre pour tous les niveaux des façades construites à l'alignement. Une interruption de la continuité des façades peut être autorisée lorsque les caractéristiques architecturales du bâtiment existant le justifient et qu'il n'apparaît pas indispensable de recréer une nouvelle continuité.

2. Limites de fond de parcelles.

Les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives des fonds de parcelles.

Dans le cas contraire elles devront être implantées à une distance au moins égale à la demi hauteur à l'égout de toiture de la construction projetée.

Toutefois un recul vis à vis des limites 1 et 2 indiquées ci-dessus peut être autorisé pour les constructions annexes sur toiture, comme dans le cas des séchoirs traditionnels à Sauve.

Article U1.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article U1.9 – Emprise au sol des constructions

Non réglementée.

Article U1.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du PLU devra être respectée. Les décrochements de hauteur existant le long des rues et des places seront aussi conservés afin de restreindre l'uniformité.

En cas de reconstruction la hauteur sera celle existant précédemment ou, si celle-ci ne peut être déterminée, ce sera la hauteur moyenne des constructions existantes le long de la rue concernée, dans les limites de l'îlot. Si plusieurs rues sont concernées on prendra comme témoin la rue la plus basse. Le résultat est une cote d'altitude maximale qui s'applique sur toutes les parcelles en question. Le dépassement de cette hauteur ne sera admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminées, machinerie d'ascenseur, antenne, séchoir...).

En cas de construction la hauteur sera comme ci-dessus la hauteur moyenne des constructions existantes dans la rue concernée, dans les limites de l'îlot ou si cela n'est pas possible, des constructions périphériques les plus proches.

Les clôtures éventuelles s'inspireront des clôtures traditionnelles. Les murs d'enclos ne pourront toutefois dépasser la hauteur de un mètre soixante-dix sauf en cas de reconstruction ou de consolidation de l'existant.

Article U1.11 – Aspect extérieur

Les règles applicables en matière d'aspect des constructions seront modulées en fonction de la nature des projets selon les prescriptions de la ZPPAUP.

Article U1.12 – Obligations imposées aux constructeurs en stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² (y compris les accès).

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation, un garage ou une place de stationnement par logement d'une superficie de plancher de construction inférieure ou égale à 75 m², et deux par logement de plus de 75 m². Pour les logements aidés par l'Etat il n'est exigé qu'une place de stationnement par logement. Dans le cas des opérations en collectif ou groupées de plus de 5 logements, il faut prévoir 1 emplacement visiteur par tranche de 5 logements.
- pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces de moins de 150 m², une place de stationnement par 40 m² de superficie de plancher ou de surface de vente. Pour ces constructions de plus de 150 m², une place de stationnement supplémentaire par 20 m² de superficie de plancher ou de surface de vente au-dessus de 150 m².
- pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers, une place de stationnement par 100 m² de superficie de plancher.

- pour les établissements divers :

Hôtel : une place de stationnement par chambre ou 0,6 place par lit.

Restaurants (ou débit de boisson) : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant (ou débit de boisson).

Hôtel-restaurant : la norme la plus contraignante est retenue.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- . soit à aménager sur un autre terrain qui lui appartient et situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places,
- . soit à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement à moins de 300 m
- . soit à verser une participation pour réalisation d'espaces publics de stationnement en application de l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les garages en batterie à caractère commercial et les garages prévus pour le logement des véhicules de charge utile supérieure à 1800 Kg ne peuvent être établis ni en bordure d'une voie à grand débit, ni en bordure d'une voie de largeur inférieure à 10 m, sauf dispositions spéciales à prendre en vue de n'apporter aucun trouble à la circulation. Une seule sortie sur la voie publique par projet est autorisée.

Dans tous les cas, il ne peut être ouvert d'entrée ou de sortie de véhicules aux angles de voies publiques ou à moins de 10 m de ces angles.

Pour les reconstructions ou les rénovations sans changement de destination, il n'est pas exigé de place de stationnement.

Les aires de stationnement regroupant plus de trois places de véhicules seront plantées d'arbres tige à raison d'un sujet pour trois places.

Article U1.13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres doivent être traités en fonction des usages qu'ils supportent. C'est ainsi que les espaces interstitiels entre clôture et constructions et ceux des constructions entre elles, non affectés à usage principal de voies de desserte ou de stationnement doivent être traités en espaces verts avec plantations. Toute plantation existante est maintenue ou remplacée par une plantation équivalente.

Article U1.14 – Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.