

ZONE U2

Dispositions applicables à la zone U2

La zone U2 est une zone urbaine immédiatement constructible de densité moyenne de constructions à dominante pavillonnaire, en prolongement du centre historique, avec possibilité de développer un habitat collectif adapté. La vocation principale en est l'habitat individuel et/ou collectif en mixité avec des commerces et des activités en accompagnement.

La zone U2 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, la trame bleue définissant l'aléa modéré et la trame verte définissant l'aléa résiduel.

Article U2.1 - 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.
- . Les constructions à usage industriel
- . 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 U2.2 - 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 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 situation 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 U2.3 - 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.

Dans tous les cas le portail d'entrée des véhicules sera placé en recul de 5 m par rapport à l'alignement.

2. Voirie

Les terrains destinés aux constructions et installations doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination, permettant notamment l'accès permanent et par tous les temps des véhicules de service et contre l'incendie.

Toute nouvelle voie ouverte à la circulation publique ou destinée à l'être doit comporter une largeur de chaussée d'au moins 5 mètres dans une plate-forme au moins égale à 8 m de large et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par une voie en impasse.

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.

Article U2.4 - 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 domestiques :

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

2.2. Eaux usées non domestiques

Le raccordement des eaux non domestiques se fera au réseau public d'assainissement après traitement.

2.3. 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. Dans les lotissements les réseaux câblés seront enterrés.

Article U2.5 -Caractéristiques des terrains

Pour les constructions et installations autorisées dans la zone la superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques des assainissements individuels quand ils sont obligatoires.

Article U2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter en harmonie avec les constructions voisines et au moins à 5 m de l'alignement. Les fronts de rue seront matérialisés par les clôtures et tout autre aménagement (porche, clôture avec grille, petite construction à l'alignement...) permettant de conforter la perspective d'ensemble des rues.

Ces dispositions ne sont pas exigées pour les aménagements de bâtiment existants et la réfection de bâtiments en mauvais état pour les constructions à usage de services publics et d'équipement collectif pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services Publics pour les opérations d'habitat groupé.

Pour les routes départementales les marges de recul des constructions hors agglomération par rapport à l'axe de la voie sont :

RD 8 : 15 mètres

- RD 35 : 25 mètres
- RD 117 : 15 mètres
- RD 182 : 15 mètres
- RD 408 : 15 mètres
- RD 999 : 35 mètres

Article U2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, les bâtiments doivent être implantés de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatrice soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- pour les aménagements et reconstructions de bâtiment existants,
- pour les zones d'aménagement concerté comptant plus de cinq logements et pour les lotissements et permis groupés valant division assujettis à un plan de composition réglementant l'implantation des constructions et comportant au moins cinq lots, sauf en ce qui concerne les limites extérieures desdites opérations.
- pour les constructions à usage de services publics et d'équipement collectif
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Article U2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée.

Article U2.9 – Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% (cinquante pour cent) de la surface du tènement.

Ces dispositions ne sont pas exigées :

- dans l'intérêt de la qualité du projet et de la continuité urbaine avec l'environnement bâti (exemples : pour un projet sur du bâti existant ne respectant pas cette règle, pour un projet en continuité directe de la zone U1...)
- pour les constructions à usage de services publics et d'équipement collectif
- et pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Article U2.10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à partir du terrain naturel ne peut excéder 10 mètres au faîtage de la toiture, soit 3 niveaux y compris le rez-de-chaussée.

La hauteur maximale est portée à 12 mètres pour les constructions à usage hôtelier.

Article U2.11 – Aspect extérieur

Les constructions s'intégreront à leur environnement architectural et paysager par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale.

Les terrassements nécessités par la construction, en dehors de son emprise au sol ne peuvent excéder 2,00 mètres pour les exhaussements et pour les excavations.

Dans un souci de préservation du petit patrimoine architectural rural le projet architectural devra sauvegarder et maintenir en l'état les murs des terrasses, les murets de clôture, les sources, les puits, les gourgues et béals...

De même toutes les différences de niveaux résultant de terrassements nécessités par une construction ou par l'aménagement d'un terrain environnant une construction et supérieures à 2,00m seront traitées par un mur de soutènement dont le parement vu sera identique aux murets de pierres sèches des terrasses existantes. En dessous de 2,00m les talus seront plantés de masses arbustives.

Article U2.12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de 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 U2.13 – 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. Le revêtement végétal avec plantation d'arbres devra ainsi couvrir au moins 20% de la surface du terrain. Les installations, dépôts, ouvrages techniques...seront masqués par des écrans végétaux. Toute plantation existante est maintenue ou remplacée par une plantation équivalente.

Article U2.14 – Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- . 0,35 pour les constructions isolées
- . 0,50 pour les constructions groupées ou comportant des activités.

Ne sont pas admis à la règle les bâtiments à usage d'équipement public pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.