

## ZONE UA

### Dispositions applicables à la zone UA

La zone UA est une zone équipée réservée aux activités de services, d'artisanat, de commerce... Elle est destinée à répondre aux besoins du développement de l'activité économique communale. Elle peut recevoir aussi des équipements publics.

La zone UA 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 UA.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- . les habitations de toute nature
- . les constructions à usage agricole,
- . les établissements industriels
- . l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- . les aires de décharge, dépôts végétaux, dépôts de matériaux divers, et véhicules usagés (casse) qui ne sont pas destinés à être traités ou recyclés sur place
- . Les terrains de camping et de caravaning 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 de l'urbanisme ainsi que les mobil-homes.
- . les carrières et les installations classées qui y sont liées
- . les décharges et les aires de traitements des ordures ménagères avec les constructions et installations qui y sont liées.

**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 UA.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont admis:

- . Les parties de bâtiment réservées à l'habitation à usage de gardiennage à condition qu'elle soit incluse dans un bâtiment principal et qu'elles ne dépassent pas 50 m<sup>2</sup> de plancher.
- . 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 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 UA.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**

Pour être constructible, toute unité foncière doit avoir directement accès à une voie publique ou privée. 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, 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 6 mètres pour une plate-forme minimale de 10 mètres et être reliée à d'autres voies publiques à ses extrémités ou comporter un espace permettant le retournement des véhicules. 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.

La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément.

### **Article UA.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 1000m<sup>2</sup>.

### 2.1. Eaux usées domestiques :

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 usées non domestiques

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

### 2.4. 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 m<sup>2</sup> 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 UA.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 UA.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent s'implanter en harmonie avec les constructions voisines. 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.

Les constructions seront implantées à 8 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement. Cette distance est portée à 16 mètres au moins en retrait par rapport à l'alignement pour les constructions comportant des quais de déchargement implantés parallèlement à la voie.

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

## **Article UA.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la demi-hauteur prise à l'égout des toitures avec un minimum de 4 mètres pour les entrepôts, commerces, services ; pour les usines et les ateliers, une distance de 6 mètres est exigée.



Des implantations en limite séparative seront admises sur un côté si elles satisfont à toutes les prescriptions de sécurité exigibles (murs séparatifs, coupe-feu, hauteurs faibles).

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

Non réglementée

### **Article UA.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 :

- pour les constructions à usage de services publics et d'équipement collectif
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les extensions des constructions existantes peuvent être admises jusqu'à concurrence d'une emprise totale de 70% de la superficie du terrain.

### **Article UA.10 - Hauteur maximale des constructions**

En l'absence de servitude issue de la ZPPAUP la hauteur maximum des constructions est fixée à 14 mètres au faîtage. Les ouvrages techniques indispensables ne sont pas soumis cette règle de hauteur.

### **Article UA.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.

L'entreposage de matériaux en plein air doit être à une distance d'au moins 4 mètres de toute limite séparative de la parcelle. Les clôtures seront réalisées à claire-voie ou grillagées.

Elles seront doublées en limite séparative et en bordure de voies, de haies vives de végétaux divers en mélange devront être aménagés, de manière à masquer les divers dépôts en plein air, les aires de stockage des déchets et des installations techniques.

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 UA.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 m<sup>2</sup> (y compris les accès).

Il est exigé :

- pour les parties de construction à usage d'habitation de gardiennage, un garage ou une place de stationnement par logement en plus de celles ci-dessous.
- pour les constructions à usage de bureaux de services ou de commerces de moins de 150 m<sup>2</sup>, une place de stationnement par 40 m<sup>2</sup> de superficie de plancher ou de surface de vente. Pour ces constructions de plus de 150 m<sup>2</sup>, une place de stationnement supplémentaire par 20 m<sup>2</sup> de superficie de plancher ou de surface de vente au-dessus de 150 m<sup>2</sup>.
- pour les constructions à usage de dépôts et d'ateliers, une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de salle de restaurant (ou débit de boisson).

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

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

## **Article UA.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 UA.14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à :

- . pour les bâtiments à usage d'activités : 0,60
- . pour les extensions des constructions existantes : 0,80