

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Uf

Caractère de la zone

La zone **Uf**, zone qui regroupe des équipements de sports, de tourisme et de loisirs ;

S'ajoutent aux règles de cette zone, nonobstant la mention "non réglementé", les législations et réglementations générales spécifiques visées dans les dispositions générales ci-dessus.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

PREAMBULE :

Une partie de la zone est située en zone inondable sur laquelle s'appliquent des dispositions du Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», approuvé le 28 novembre 2001. Il est nécessaire de se référer systématiquement au Plan de Prévention des Risques «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», document annexé au PLU.

Une partie de la zone, repérée sur les plans de zonage du PLU, est concernée par le risque d'inondation. Des dispositions particulières définies dans le présent règlement s'y appliquent.

La zone U comprend des Espaces boisés classés (EBC) repérés aux documents graphiques, soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du code forestier.

Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme.

En bordure de la RD986 L, classée infrastructure de transport terrestre bruyante de catégorie 2 par arrêté préfectoral du 1er octobre 1980, les bâtiments à construire devront bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux prescriptions déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit. Les textes cités et les secteurs concernés sont joints en annexe au présent document.

ARTICLE Uf.1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- La création ou l'extension de constructions à usage industriel, soumis ou non au régime des installations classées, incompatibles avec la vie urbaine ;
- Les installations et travaux suivants, visés à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, parcs d'attractions, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, affouillements et exhaussements de sol, garages collectifs de caravanes ;

- Les terrains de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement isolé des caravanes ;
- les constructions et installations destinées à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées, et préjudiciable à la vie urbaine.
- La reconstruction des constructions sinistrées, si la cause du sinistre est l'inondation, dans les conditions définies à l'article U2.
- toutes constructions ou installations autres que celles liées aux équipements publics sportifs, de loisirs et de tourisme.

ARTICLE Uf.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la partie de la zone concernée par le PPR «Confluence Rhône-Gardon-Briançon», toutes constructions et aménagements, sauf ceux interdits à l'article U1, sont admis sous réserve du respect des conditions spéciales applicables en matière de construction définies par le P.P.R «Confluence Rhône-Gardon-Briançon».

Les installations classées pour la protection de l'environnement et les activités économiques ne sont autorisées qu'à la condition d'être conformes avec la réglementation en vigueur et être compatibles avec la vie urbaine. Il en va de même pour les travaux d'extension ou de transformation d'une installation classée existante à la date de publication du présent règlement et à condition qu'ils n'en augmentent pas les nuisances.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uf.3 : ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

3.1 ACCES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès sont limités à deux par terrains.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Les accès directs nouveaux sur la RD 986L sont interdits.

3.2 VOIRIE

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Notamment, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 constructions devra être aménagée afin de permettre à tous véhicules de faire demi-tour aisément. Il ne pourra être desservi plus de 10 logements par voie en impasse.

ARTICLE Uf.4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

4.2 EAUX USEES

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

4.3 EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé. Leur évacuation se fera progressivement par des aménagements paysagers vers un exutoire approprié.

Le rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel sera limité à 7l/s/ha selon les préconisations de la DISE du Gard.

4.4 ÉLECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE Uf.5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uf.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres de recul minimum par rapport à l'emprise de la voie.

L'implantation à l'alignement des voies est toutefois admise pour les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 20 m² d'emprise au sol, en bordure des voies ne constituant pas des liaisons d'intérêt général.

De plus, dans le cas d'opérations d'ensemble, ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général inter quartiers.

Les aménagements, extensions ou surélévations des bâtiments implantés en deçà des marges indiquées précédemment peuvent être réalisés dans le même alignement.

ARTICLE Uf.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

L'implantation en limite séparative est toutefois admise lorsque les bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (même pente et mêmes tuiles).

Dans la marge d'isolement de 3 mètres minimum, les constructions ne dépassant pas 3,5 mètres de hauteur totale et 10 mètres de longueur sont également autorisées en limite séparative.

ARTICLE Uf.8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Uf.9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40 % de la surface du terrain. Ce pourcentage est porté à 60 % pour les constructions à usage d'activités commerciales (habitation éventuellement comprise).

ARTICLE Uf.10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres.

CAS PARTICULIER DES EXTENSIONS

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE Uf.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

RAPPEL DE L'ARTICLE R.111-21 DU CODE DE L'URBANISME

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration, intervenant dans l'ancienne agglomération y compris mas jouxtant le village, compte tenu de son caractère patrimonial et historique.

11.1. TOITURES

Les couvertures seront, de préférence, réalisées en tuiles rondes ou ½ rondes de teinte claire.

Les panachages par mélanges de tuiles de couleur différente sont à proscrire de même que les teintes rouges. D'une manière générale les pentes de toiture seront comprises entre 25 et 32 %.

11.2. FAÇADES

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures devront s'harmoniser avec l'environnement de la construction. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps. Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

11.3. TRAITEMENT DES CLOTURES

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes,
- soit constituées de murs bahuts d'une hauteur comprise entre 0,80 et 1 mètre, surmontés d'un grillage à claire-voie, d'éléments de bois ou de grilles en ferronnerie très simples. Elles seront de préférence doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives elles seront de préférence constituées par un grillage à claire-voie doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

ARTICLE Uf.12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Dans le cas d'aménagement de bâtiments existants, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :
 - deux places par logement ;
 - dans le cadre d'une opération d'ensemble : il pourra être exigé 1 place supplémentaire pour 2 lots créés.
- Pour les activités,
 - hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant
 - commerce de plus de 50 m² de surface de vente: une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher créée
 - services et bureaux : une surface de stationnement au moins égale à la surface de plancher créée.

MODALITES D'APPLICATION :

La règle applicable aux constructeurs ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas de restauration dans leur volume, d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations :

- soit en aménageant sur un autre terrain 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 qu'il fait réaliser les dites places ;
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en versant une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uf.13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés, de préférence d'essences locales.

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uf.14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols (COS) est fixé à 0,40.

Ne sont pas soumis à la règle de densité des bâtiments à usage d'équipements collectifs pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la surface de plancher existante avant le sinistre.

