

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

### CARACTÈRE DE LA ZONE

La zone U correspond aux espaces déjà urbanisés de la ville. Elle est concernée par un certain nombre de risques :

- Risque d'inondation

Dans les secteurs inondables identifiés aux documents graphiques, les occupations et utilisations du sol admises sur la zone seront autorisées sous réserve qu'elles respectent les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès et les conditions et mesures constructives prévues par le règlement du dit document.

- Risque minier

Une étude du sol a été réalisée par un bureau d'études spécialisé en date du 26 juin 2012, portée en annexe du présent dossier. Il conviendra de s'y référer pour toute autorisation d'occupation et d'utilisation du sol.

- Risque incendie de forêt

Il est rappelé qu'en application des articles L.311 et L.312 du code forestier :Le débroussaillage est obligatoire sur la totalité des terrains, en limite de zones boisées ou sensibles au risque de feux, pour créer un espace tampon

La zone U comprend :

Un secteur U1 correspondant au centre ville et à ses « faubourgs » qui se divise en :

- un sous secteur U1h qui se différencie par une hauteur plus limitée des constructions,
- un sous secteur U1m (Place des martyrs)

Un secteur U2 correspondant aux extensions urbaines successives. Ce secteur comprend les sous divisions suivantes :

- U2a dans lequel seul l'assainissement non collectif est autorisé ;
- U2h dans lequel la hauteur des constructions est limitée ;
- U2c comprend les sous secteurs indicés suivants :
  - U2cl pour l'espace le long de la rocade dédié à des activités essentiellement commerciales, de bureaux et de services,

## ZONE U

- U2c2 réservé à des activités et équipements essentiellement publics ou d'intérêt public et les bureaux directement liés à leur exploitation,
  - U2c3 pour des espaces accueillant des équipements publics, des services et des logements de fonctions liés à ces équipements.
  - U2e pour les emprises du Parc Industriel Scientifique et Technologique. Les installations classées y sont autorisées sauf celles classées SEVEZO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement. Sont autorisés également les logements de fonction,
- Remarques :
- Dans les secteurs et sous secteurs indicés d'un « o » les opérations d'aménagement et d'urbanisme autorisées doivent être compatibles avec l'orientation d'aménagement particulière qui s'y applique.
  - Dans les secteurs et sous secteurs indicés d'un « p » une sur-hauteur de 3m est autorisée
  - Dans les secteurs et sous secteurs indicés d'un « a » l'assainissement non collectif est autorisé

### U ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Dans l'ensemble des secteurs et de leurs différents sous secteurs :
- Les terrains de camping, caravaning, les habitations légères de loisir, les parcs résidentiels de loisirs
  - Les affouillements et les exhaussements des sols sauf s'ils sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone
  - La création d'installations classées au titre de la législation pour la protection de l'environnement sauf dans le sous secteur U2e
  - L'ouverture et l'exploitation de carrière,
- Dans les secteurs U2c1 : les constructions d'habitations
- Dans le secteur U2c2 : les constructions d'habitations, les bureaux et les commerces
- Dans le sous-secteur U2c3 : - les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 80 m<sup>2</sup> de plancher
- Dans le sous-secteur U2e :
- les constructions d'habitation sauf les logements de fonction limités à 80 m<sup>2</sup> de plancher

- les installations classées SEVEZO ou susceptibles de porter atteinte gravement à l'environnement,
- les constructions à vocation commerciale.
- **Dans les secteurs indicés d'un « p »** peuvent être interdites, pendant une durée maximale de cinq ans, les opérations qui ne se présenteront pas sous la forme d'un projet approuvé par la commune.
- **Dans les secteurs soumis au risque minier** identifiés sur les plans de zonage, toute nouvelle construction est interdite quand l'aléa localisé est de niveau moyen .

## **U ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISÉES SOUS CONDITIONS**

### **1 - Rappel :**

- 1.1 Les clôtures sont soumises à déclaration en application de l'article L.441-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.2 Les démolitions sont soumises à autorisation d'urbanisme.
- 1.3 Les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 1.4 Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

### **2- Conditions à respecter:**

#### **Dans l'ensemble de la zone :**

- les prescriptions du PPRI Gardon d'Alès dans les espaces soumis au risque d'inondation,
- les mesures de protection acoustique édictées l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012
  
- les orientations prévues dans les secteurs et sous secteurs indicés d'un « o »,

#### **Dans le secteur U1**

Dans ces zones les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter des vestiges archéologiques ne pourront être effectués qu'après la mise en œuvre de mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques.

**Dans les secteurs réputés sensibles du point de vue du patrimoine enfoui,** les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles les vestiges archéologiques ne pourront être effectués qu'après la mise en œuvre des mesures conservatoires ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques.

**Dans les secteurs soumis au risque minier identifiés sur les plans de zonage :**

- toute nouvelle construction est autorisée, sous conditions des prescriptions tel que défini dans la circulaire du 6 janvier 2012, quand l'aléa d'effondrement localisé est de niveau faible et quand l'aléa tassement est de niveau faible.

- l'extension ou le changement de destination de moins de 20 m<sup>2</sup> de surface totale de plancher ou d'emprise au sol pour les bâtiments quand l'aléa d'effondrement localisé est de niveau moyen.

- les aménagements, sous conditions des prescriptions tel que définies dans la circulaire du 6 janvier 2012, quand l'aléa d'effondrement localisé est de niveau faible et quand l'aléa tassement est de niveau faible.

**Sont autorisées :**

toutes les constructions et les activités non interdites à l'articles 1 sous condition qu'elles soient compatibles avec le caractère dominant de la zone et directement liées à la vie urbaine et notamment :

- Les parkings et les aires de stationnement,
- Les aménagements et les extensions des établissements classés existants à condition que ces travaux aient pour but de diminuer les nuisances et/ou la mise en conformité de l'établissement,
- Les salles de spectacles, les équipements et constructions d'intérêt collectif et de service public,
- Les affouillements et les exhaussements des sols nécessaires à la réalisation du projet,
- La reconstruction à l'identique des bâtiments sinistrés – sauf par inondation- est autorisée dans la mesure où les activités qu'ils abritent sont compatibles avec la vocation de la zone,
- L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement tels que:
  - des réseaux divers (ex : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, transformateurs, stations d'épuration, etc.)

- des voies de circulation,

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

- ▶ Dans le sous-secteur U2c1 sont autorisées les activités commerciales, les bureaux et les services.
- ▶ Dans le sous-secteur U2c2 sont autorisés uniquement les activités et les équipements essentiellement publics ou d'intérêt public, et les bureaux directement liés à l'exploitation des équipements et des activités autorisés.
- ▶ Dans le sous-secteur U2c3 sont autorisés les activités et les équipements publics ou présentant un intérêt public ainsi que les logements de fonction.
- ▶ Dans le sous-secteur U2e sont autorisées les activités présentant un caractère innovant ou ayant un caractère scientifique et technologique reconnu ainsi que les logements de fonction à condition que la surface de plancher n'excède pas 80 m<sup>2</sup> et qu'ils ne forment qu'un seul et même volume avec la construction accueillant l'activité économique.
- ▶ Dans les secteurs indicés d'un « p », pendant une durée maximale de cinq ans la servitude suivante s'impose. Elle consiste à autoriser :
  - les projets visant la création d'une « polarité » et approuvés par la commune.
  - les équipements publics ou présentant un intérêt public,
  - l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, une seule fois à compter de l'approbation du présent document,
  - les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes.

Au delà de la durée de cinq ans, la servitude s'éteint, le secteur n'a plus de raison d'être et les règles de la zone s'appliquent.

- Dans les secteurs indicés d'un « o », les opérations autorisées doivent être réalisées en compatibilité avec l'orientation d'aménagement prévue sur le secteur.

### **U ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

#### **1 - Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle des voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Pour les parcelles riveraines du domaine public, un espace privatif non clos, d'une superficie de 25 m<sup>2</sup> devra se situer en retrait de 5 m du domaine public.

Les accès automobiles sur voie piétonnière non autorisés par les arrêtés municipaux sont interdits.

Les accès directs sur la rocade sont interdits.

## **2 - Voirie**

Les voies ouvertes à la circulation publique doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de secours et des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...) et des autres opérations qu'elles doivent desservir avec une signalisation routière adaptée..

Toutes les voies ouvertes à la circulation publique se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, ramassage des ordures ménagères...) puissent faire demi-tour ou disposer d'une aire de retournement avec un rayon minimum de 12m. Leur longueur pourra être limitée pour des raisons de sécurité.

L'emprise des voies à créer ou à élargir doit avoir une largeur minimale de 8m.

## **U ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

### **1 - Eau**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée, par des canalisations souterraines, au réseau public d'adduction d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **2 - Assainissement**

#### *2.1 Eaux usées*

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement sauf dans le secteur U2a dans lequel l'assainissement non collectif est autorisé uniquement pour les constructions individuelles.

#### *2.2 Eaux pluviales*

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'ensemble ou individuelle dans les bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres d'eau par mètre carré imperméabilisé avec le rejet dans le milieu

naturel de 7 litres/seconde par hectare, ou dans le réseau pluvial communal selon les préconisations de la DISE du Gard.

### **3 – Electricité- téléphone- télédistribution**

Sauf impossibilité technique, les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain. Sinon l'installation doit être la plus discrète possible (passage sous génoise...).

Les réseaux établis dans le périmètre des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain par les promoteurs de ces opérations.

### **4- Eclairage public**

L'ensemble des voies ouvertes à la circulation publique, y compris le cheminement piéton, doit être équipé d'éclairage public. L'installation doit être conforme aux normes en vigueur (entre autre NFC 17200)

### **5 – Ordures ménagères**

Toute opération d'immeubles collectifs devra comporter un local de stockage des ordures ménagères satisfaisant aux besoins de l'opération. Ce local devra être dimensionné pour permettre le tri sélectif et se situera, si possible, en bordure du domaine public existant.

### **6- Distribution du courrier**

Pour la distribution du courrier, les boîtes aux lettres conformes aux normes en vigueur devront être placées en limite du domaine public, sans que cela entrave la circulation.

## **U ARTICLE 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

- Secteurs U1 et U2 et leurs différents sous-secteurs: Non réglementé.
- Sous- secteur U2a : une superficie minimale de 1 250m<sup>2</sup>.

## **U ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

A l'extérieur de la zone agglomérée, et le long des voies à grande circulation, les constructions doivent s'implanter, conformément à l'arrêté préfectoral du 16 novembre 2012 relatif aux mesures de protection acoustique, à une distance minimale par rapport à l'axe de la chaussée de :

**Pour le niveau 1 : 35m**

- RD 60 Rocade
- RD 16 Route de Salindres
- RD 6 Route de Bagnols
- RD 981 Route d'Uzès
- RD 936 Ancienne Route de Nîmes
- RD 6110 Route de Saint Christol
- RN 106 uniquement hors agglomération

**Pour le niveau 2 : 25m**

- RD 324A Vielle route d'Anduze
- RD 50 Route de Saint Jean du Pin

**Pour le niveau 3 : 15m**

- RD 916 Winston Churchill, Montée des Lauriers, Route de la Royale
- RD 385 A Jules Guesdes, Marcel Cachin

**Pour le niveau 4 Il n'y a pas de recul par rapport à l'axe de la chaussée**

RD 216 Route de Saint Privat des Vieux

**Pour le niveau 5 : 100m**

RN 106 (2x2 voies)

**Le long de la Rocade Sud : 50m**

➤ **A l'intérieur de la zone agglomérée :**

**Dans le secteur U1**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des conditions d'implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlots, ou
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20m, ou



- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité du à des motifs de sécurité.

#### **Dans le secteur U2,**

Tous points des bâtiments seront implantés :

- à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

L'implantation à l'alignement est obligatoire le long des voies suivantes : Faubourg du Soleil, Faubourg de Rochebelle, rue de Pressensé, Place des Forges, pour les bâtiments en façade sur rue.

Pour les commerces, les aménagements de façade seront faits sans saillie.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables le long des voies piétonnes dont l'emprise n'excède pas 3 m, ni le long des voies internes des opérations d'ensemble à usage exclusif de desserte.

#### **Dans les secteurs U1 et U2 :**

- Pour tous les niveaux, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 10 m du rail extérieur de la voie S.N.C.F, sans toutefois être à moins de 2 m de l'emprise SNCF. (cette disposition ne s'applique pas aux constructions liées à l'exploitation de la voie).

### **U ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport à ces limites égal à la moitié de la hauteur totale de la construction sans que ce retrait ne puisse être inférieur à 4 m.

Pour l'ensemble des secteurs U1 et U2 : Dans le cas où la limite séparative est constituée par un ruisseau ou un passage d'eau de ruissellement, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale permettant l'écoulement normal de l'eau de ruissellement lorsque celle-ci n'est pas mentionnée sur les plans. Dans tous les cas il convient de se référer au règlement communal d'assainissement pluvial.

Dans les secteurs couverts par le PPRI Gardon d'Alès : se référer au règlement en annexe du présent règlement.

Dans les secteurs non couverts par le PPRI Gardon d'Alès : les constructions devront respecter les marges de recul prévues à l'article 6 ci dessus.

### U ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance entre 2 bâtiments non contigus situés sur un même fonds ne doit pas être inférieure à 4 m.

### U ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- **Secteur U1** : 0,80
- **Secteur U2** :
  - Pour les constructions individuelles : 0,30
  - Pour les autres constructions autorisées : quand la superficie de l'assiette foncière de l'opération est :
    - Inférieure à 1000m<sup>2</sup> : 0,40
    - Entre 1000 et 3000m<sup>2</sup> : 0,30
    - Supérieure à 3000 m<sup>2</sup> : 0,40

### U ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel fini, hors remblais, jusqu'à l'égout des toitures.

Cette hauteur maximale génère une surface théorique parallèle au sol naturel, qu'aucun point de l'égout des toitures ne doit dépasser.

- **Secteur U1** : Hauteur maximale 24 m

Sous secteur U1h : 16 m

Pour les immeubles en limites des voies suivantes : Boulevard Gambetta, Avenue de Stalingrad, Avenue du Général de Gaulle, Boulevard Talabot, Avenue de la Gibertine, Avenue Carnot, la hauteur maximale des constructions est portée à 19 mètres.

- **Secteur U2** :
  - Pour les constructions individuelles : Hauteur maximale : 7 m

- Pour toutes les autres constructions autorisées, quand la superficie de l'assiette de l'opération est :
  - Inférieure à 1000m<sup>2</sup> : 12m et 9 m respectivement dans les sous secteurs U2et U2h
  - Entre 1000 et 3000m<sup>2</sup> : 15 m et 9 m respectivement dans les sous secteur U2 et U2h
  - Supérieure à 3000m<sup>2</sup>: 18 m et 9 m respectivement dans les sous secteurs U2 et U2h
  - Dans les sous secteurs U2p : une hauteur supplémentaire de 3 m est autorisée
- Dans le sous-secteur U2c2 la hauteur des ouvrages techniques en superstructure (cheminée) n'est pas limitée.

## U ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

### *Expression architecturale*

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Dans tous les cas, la plus grande qualité architecturale devra être recherchée.

Toutes les façades doivent être soit enduites, (les enduits dits tyroliens ou projetés grossiers sont interdits), soit en pierres apparentes.

Les façades bois sont autorisées sous réserve de l'avis de la commission d'urbanisme comme toute autre demande de dérogation sur l'aspect extérieur de la construction.

Tout ouvrage en débord de façade doit être implanté à une hauteur minimale figurant dans le règlement de voirie annexé au PLU.

Les toitures : les pentes des toitures devront être comprises entre 28 et 33%. Elles doivent être couvertes de tuiles.

Les toitures terrasses sont autorisées.

Les terrasses à l'étage accessibles sont autorisées.

Les toitures terrasses non accessibles sont autorisées. Pour les immeubles collectifs, les toitures terrasses accessibles sont autorisées uniquement pour l'avant dernier niveau pour une superficie ne dépassant pas 30% de la superficie totale de la toiture du bâtiment, sauf dans le sous secteur U1m dans lequel cette superficie peut atteindre 50%.

### *Polychromie*

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Éviter les couleurs vives. Les tons pastels et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiés.

### *Énergies nouvelles*

Il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, des procédés utilisant les énergies nouvelles ou naturelles et en particulier l'énergie solaire et d'utiliser des matériaux de construction qui privilégient la dimension environnement du produit et ses effets sur la consommation d'énergie.

La mise en forme de ces éléments devra se faire avec toujours le même souci d'obtenir la qualité architecturale maximale.

### *Percements*

Il est rappelé que les percements sont des éléments importants de la composition architecturale.

On apportera donc un soin particulier à leurs positionnements, à leurs rythmes, au jeu respectif des pleins et des vides. Dans le secteur U1, une attention particulière sera exigée pour garder le caractère architectural du bâti existant.

### *Clôtures*

Elles ne sont pas obligatoires.

Les clôtures en bordure des voies publiques ou privées seront constituées d'un mur bahut de 0,80m maximum, en harmonie avec la façade de la construction. Elles peuvent être éventuellement surmontées de grilles ou de grillage, le tout ne pouvant excéder 1,80 m de hauteur. Elles peuvent être doublées d'une haie vive. Elles devront être conçues pour assurer la transparence hydraulique.

Dans tous les cas : les "brise-vues", les canisses ou autres parements légers sont interdits.

Les portails sur les voies de circulation publiques ou privées servant à l'accès aux constructions seront implantés à 4 m minimum de retrait et des pans coupés seront créés sur le domaine privé pour dégager la visibilité.

En limite séparative, la clôture ne devra pas excéder 1,80 m.

Dans les secteurs concernés par le PPRI, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRI annexé au présent dossier.

Sur les terrains situés à l'angle de deux voies de circulation publique ou privée, la clôture comportera un pan coupé de 5 m de chaque côté de l'accès et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

### U ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 (vingt cinq) mètres carrés par véhicule, y compris son accès.

Il est exigé pour les :

- ▶ Pour les constructions à usage d'habitation:
  - Dans les secteurs U1 et U2 : une place pour les logements jusqu'à 100m<sup>2</sup> et deux places pour les logements d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup>.
  - Dans le secteur U2: pour les lotissements et autres opérations d'ensemble, et pour les immeubles de logements collectifs, en plus du nombre de places lié à chaque logement, il est imposé une aire supplémentaire de stationnement dont la superficie correspond à 1 place pour deux logements.
- ▶ Pour tous les établissements et bâtiments recevant du public et pour les commerces, il est imposé une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, cyclomoteurs, vélomoteurs et motocyclettes.

- ▶ En cas de réhabilitation 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.

### U ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Pour les opérations d'ensemble et les immeubles collectifs : 20% au minimum de l'assiette foncière de l'opération doit être réservé et aménagé pour les espaces de détente, de jeux et de plantations. et faire l'objet d'un plan annexé à la demande d'autorisation de construire.
- Dans le sous secteur U1m, compte tenu de la spécificité du site et de sa vocation, 20% au moins de la superficie au sol du projet seront traités en espace public, de détente, d'animation et de loisir.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées.

**U ARTICLE 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S)**

Sans objet