

III - RÈGLEMENT DE LA ZONE U2 (Valès)

Zone de moyenne densité, destinée à accueillir des constructions groupées ou isolées et des petits immeubles collectifs dans le cadre d'une zone d'aménagement concerté.

La zone U2 est composée de quatre îlots mentionnés sur le plan de zonage.

U2 ARTICLE 1 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration conformément à la loi N° 76-663 du 19-07-1976 sauf celles visées à l'article 2.

Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, sauf ceux visés à l'article 2.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.

U2 ARTICLE 2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES :

Sont autorisées :

- toutes les constructions non interdites si elles sont compatibles avec le caractère dominant de la zone et notamment les constructions directement liées à la vie urbaine (ex : commerces, artisanat ...)
- les aires de jeux et de sport,
- les équipements en superstructure d'intérêt général,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux, qu'ils soient strictement nécessaires à l'implantation des constructions et après accord des administrations intéressées,
- les aménagements à des fins de protection hydraulique,
- les installations classées indispensables au fonctionnement de la zone.

Le dossier de réalisation de l'opération sur l'ensemble de la zone devra faire apparaître au moins vingt pour-cent (20 %) de logements locatifs sociaux.

U2 ARTICLE 3 : ACCÈS ET VOIRIE :

La desserte doit être assurée :

- 1- par des voies existantes ouvertes en permanence à la circulation mécanique, recalibrées sur les normes des voies publiques ou privées à créer,
- 2- Par la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et soumises aux conditions suivantes sauf mention indiquée sur le plan :
 - a- largeur d'emprise minimale des voies à double sens de circulation est fixée à 9 mètres et à 5 mètres de chaussée,
 - b- largeur minimale des voies à sens unique de circulation est fixée à 3,20 de chaussée et 1,80m de trottoir
 - c- les voies en impasse doivent se terminer par une place de retournement d'au moins 15x12 mètres.

NOTA : les opérations doivent prendre en compte la structure générale de voirie étudiée par les services municipaux compétents de façon à pouvoir assurer :

- a- la liaison avec la voirie existante,
- b- à terme la liaison avec les quartiers nouveaux et les zones urbaines existantes.

Tout accès privatif sur le chemin départemental 325 dit route de Montèze ainsi que sur la voie communale n° 119 dite ancien chemin de Sommières est interdit.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être implantés avec un retrait de 5 m minimum depuis la limite de propriété afin de dégager un espace de stationnement sur le domaine privé d'une longueur de 5m minimum et d'une largeur de 2,5m minimum.

L'aménagement de l'accès doit permettre de dégager une bonne visibilité sur la voie du lotissement.

U2 ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX :

1) Eau : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines de caractéristiques adaptées et alimentées en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2) Assainissement : les eaux usées et les eaux-vannes de toute construction ou installation nouvelle devront être raccordées par des canalisations souterraines gravitaires ou de refoulement si nécessaire au réseau d'assainissement réalisé dans le cadre de la ZAC. L'équipement intérieur des constructions ainsi que l'amenée jusqu'au réseau public devront être de type séparatif quel que soit par ailleurs le mode de collecte publique des effluents.

Eaux pluviales : les eaux pluviales des lots seront raccordées au collecteur d'eau pluviale réalisé dans le cadre de la ZAC. Ces équipements et raccordement seront conçus et réalisés conformément aux prescriptions imposées par les services de la ville.

3) Électricité :

a- Distribution : pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés en souterrain.

Les appareils de comptage doivent être placés dans un coffret agréé, en limite d'un accès public ou dans des parties communes de l'immeuble.

b- Éclairage public : il sera réalisé par des candélabres alimentés par un réseau en souterrain et imposés par les services de la ville.

4) Gaz : pour toute construction ou installation nouvelles le branchement au réseau de distribution sera réalisé en souterrain.

Les colonnes montantes ne devront pas être posées sur les façades principales.

5) Téléphone : les réseaux téléphoniques seront réalisés en souterrain aussi bien dans le domaine public que dans les propriétés privées.

6) Télévision : pour toute construction nouvelle ou aménagement d'un immeuble collectif, il sera installé une antenne collective.

En aucun cas, la distribution et la réception ne se feront en façade.

U2 ARTICLE 5- CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS :

Sans objet.

U2 ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1- Voies extérieures à la ZAC :

Les constructions doivent être obligatoirement être implantées avec un retrait d'au minimum :

- 15 mètres de l'axe de la RD 325

- 8,5 mètres de l'axe des voies externes de la ZAC sans pouvoir être inférieure à 4 m de l'emprise de la voie.

2- Voies internes à la ZAC : Les constructions doivent obligatoirement être implantées en retrait avec un minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement des voies internes de la ZAC. A l'exception pour les logements collectif, des locaux techniques, stationnement 2 roues et locaux à poubelles pour qui pourront être implantés en limite de l'alignement des voies internes de la ZAC.

Les voies piétonnes ne sont pas soumises à ces règles.

3- Espaces verts collectifs :

Les constructions doivent être implantées obligatoirement en retrait de 3 mètres par rapport à la limite des espaces verts collectifs.

Une seule annexe par logement (garage, abri de jardin, local technique, pool house, ect...), non accolée à la construction principale pourra être autorisée. A moins qu'elle jouxte la limite, l'implantation de cette annexe ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite avec l'espace vert collectif.

L'emprise au sol de cette annexe sera au maximum de 20m² et sa hauteur totale ne devra pas excéder 4.50 m.

Les piscines ne sont pas comptabilisées en annexe et le prospect applicable pourra être réduit à 1m.

U2 ARTICLE 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 séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Une seule annexe par logement (garage, abri de jardin, local technique, pool house, ect...), non accolée à la construction principale pourra être autorisée. A moins qu'elle jouxte la limite, l'implantation de cette annexe ne pourra pas être inférieure à 3 m de la limite séparative.

L'emprise au sol de cette annexe sera au maximum de 20m² et sa hauteur totale ne devra pas excéder 4.50 m.

Les piscines ne sont pas comptabilisées en annexe et le prospect applicable pourra être réduit à 1m.

U2 ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ :

Non réglementé

U2 ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL :

L'emprise maximale des constructions est fixée à : - Îlot 1 : 40%
- Îlot 2 : 60%

- Îlots 3 et 4 : non réglementé

U2 ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :

La hauteur des constructions, vides sanitaires compris, ne peut excéder 7,8 mètres à partir du sol naturel.

Cette hauteur peut exceptionnellement être dépassée pour des équipements d'intérêt public.

U2 ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS :

Expression architecturale : par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs bahuts, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux.

Toutes les façades doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques, parpaings, etc...) Les constructions en bois ou avec un revêtement en bois peuvent être autorisées si l'architecture du projet est compatible avec l'harmonie générale du paysage.

Les toitures : seule est autorisée la tuile ronde, romane ou assimilée. Les pentes des toitures doivent être comprises entre 30 et 35%. Les toitures-terrasses sont autorisées.

Sont autorisées les terrasses à l'étage accessibles, pour une superficie ne pouvant excéder 50% de l'emprise au sol du bâtiment.

Développement durable : il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction, y compris les toitures, des procédés utilisant les énergies nouvelles et renouvelables et des procédés permettant la récupération des eaux de pluie.

Cheminées : les cheminées devront être soigneusement intégrées aux volumes bâtis ou constituer un élément de la composition architecturale et traitées en tant que tel.

Clôtures : l'aspect de chacune des clôtures édifiées sur voies ou espaces publics revêt une grande importance puisqu'il participe à la qualité de l'ambiance générale de l'espace collectif de la ville.

Une attention particulière doit donc être apportée dans la conception et la réalisation de ces clôtures en évitant la multiplicité des matériaux et en tenant compte de l'aspect des clôtures adjacentes.

Les éléments annexes tels que les coffrets de comptage, les boîtes à lettres, etc ...doivent être intégrés dans ces ouvrages de manière à être dissimulés.

Les différents aménagements ne devront pas créer de gêne pour le libre écoulement de l'eau dans les fossés.

Aucune clôture ne doit excéder 1,60 m de hauteur.

Clôtures sur les voies internes de la ZAC :

Les clôtures sur voies sont obligatoires.

Elles seront réalisées par un mur de maçonnerie de 1,60m de haut, enduit par un enduit de finition taloché fin de teinte 08 Vieux Tuffeau de chez PRB ou similaire, avec mise en place d'un nombre de barbacanes suffisant pour pouvoir assurer la transparence hydraulique. Ce mur en maçonnerie sera retourné en limite du parking non clos.

D'une manière générale les poteaux de scellement des portails seront intégrés dans la clôture et traités de manière identique sans désaffleurement ou surélévation.

Clôtures en limite séparative, sur les voies externes de la ZAC et en limite des espaces verts communs :

Entre les lots et en fond de parcelle, les clôtures seront constituées soit :

- Par un grillage rigide de couleur verte de 1,60m de hauteur et doublé d'une haie arbustive d'essence méditerranéenne.
- Par un mur de maçonnerie de 1,60m de haut, enduit par un enduit de finition taloché fin de teinte 08 Vieux Tuffeau de chez PRB ou similaire, avec mise en place d'un nombre de barbacanes suffisant pour pouvoir assurer la transparence hydraulique.

Les portails servant à l'accès des parcelles seront implantés à 5 m minimum de retrait de l'alignement. Les haies vives seront taillées pour ne pas ne pas réduire cet espace et dégager la visibilité.

Aménagement : pour toute construction neuve de plus de 3 logements ou toute activité économique, un emplacement doit être prévu au contact direct du domaine public pour la collecte des ordures ménagères. Il devra être clôturé par un dispositif opaque sauf le long de la limite avec le domaine public.

U2 ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VÉHICULES :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations admises doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les portails d'accès à la parcelle doivent être implantés avec un retrait de 5 m minimum depuis la limite de propriété afin de dégager un espace de stationnement sur le domaine privé d'une longueur de 5m minimum et d'une largeur de 2,5m minimum.

L'aménagement de l'accès doit permettre de dégager une bonne visibilité sur la voie du lotissement.

Pour les logements, il est exigé deux places de stationnement par logement à l'intérieur du lot ou de la parcelle. Pour les constructions à usage de bureaux ou d'activités : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les établissements commerciaux : 1 surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente.

Pour les établissements recevant du public, il est exigé une place de stationnement pour 8 personnes pouvant être accueillies.

A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoute une place de livraison.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur devra respecter l'article L 151-33 du code de l'urbanisme.

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 ne sont pas applicables.

En cas de réalisation de stationnement en superstructure toutes précautions doivent être mises en œuvre pour éviter tout ruissellement supplémentaire sur la voie publique.

U2 ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m².

Le dossier de réalisation de l'opération sur l'ensemble de la zone devra faire apparaître un plan d'aménagement paysager et d'aires de jeux équipées. La superficie de ces espaces libres et plantations devra être égale, au minimum à 10% de la surface de l'opération.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

U2 ARTICLE 14 : SURFACE DE PLANCHER AUTORISÉE :

La surface de plancher (SDP) applicable à la zone est fixée à 29.110 m², répartie comme suit :

- îlot 1 : SDP : 18.000 m²
- îlot 2 : SDP : 2.210 m²
- îlot 3 : SDP : 4.900 m² dont 1.300 m² réservés pour la construction d'un équipement public.
- îlot 4 : SDP : 4 000 m²