

ZONE UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, destinée à accueillir principalement de l'habitat. C'est une zone dite de constructions en ordre discontinu dense (à l'exception du secteur UCc où l'ordre est continu).

Elle comprend :

- un secteur **UCa** de densité plus grande et à prescriptions particulières d'implantation ;
- des secteurs **UCb** et **UCc** de plus forte densité destinée à accueillir principalement de l'habitat, et un **sous-secteur UCbl** qui fait l'objet d'un emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements spécifique.
- un secteur **UCL** où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Elle comprend un **sous-secteur UCLC** où des dispositions règlementaires devront être mises en place afin de prendre en compte le futur périmètre de protection du captage de Peyrouse.

La zone UC est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRi Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UC2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE UC2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UC (excepté dans les secteurs UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbl et UCLC), sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.

Dans le secteur UCL et le sous-secteur UCLC, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans le sous-secteur UCLC, des dispositifs règlementaires doivent être mis en place afin de prendre en compte le futur périmètre de protection du captage de Peyrouse.

Dans le sous-secteur UCbl concerné par un emplacement réservé pour du logement, le programme de logements doit comporter 100% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Rappel : Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
ARTICLE UC3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

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

1. Accès :

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.
- Tout accès à une construction nouvelle est interdit à partir de la RD6086.

2. Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres, excepté dans les secteurs UCb et UCc où elles devront avoir une plate-forme minimale de 10 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- 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 à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

Electricité / Téléphone :

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, notamment pour les lotissements ou les opérations groupées.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 mètres de l'emprise de ces voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe, sauf :

- **en secteur UCa** où ces distances ne sont pas réglementées pour les voies autres que l'avenue de Paris Charles de Gaulle et la rue Pasteur.
- **en secteurs UCb, UCc, UCL et en sous-secteurs UCbL et UCLC** où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées n'est pas réglementée (en outre, les débords de toiture, les balcons, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, sont tolérés à condition de ne pas s'ériger à plus de 1 mètre de la façade).

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UC (sauf dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC) : l'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 4,50 mètres au faîtage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;
- que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie, sauf pour les annexes (abri jardin, pool-house, local technique...).

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, celle-ci doit être implantée 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 hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ($d \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

Dans le secteur UCa : en limite du secteur, 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 hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ($d \geq H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les autres limites les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit 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 hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

Dans les secteurs UCb, UCc, UCL et le sous-secteur UCLC : non réglementé.

Dans le sous-secteur UCbL : Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives indiquées sur les documents graphiques.

ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC) :

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC : non réglementé

ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans la zone UC (sauf dans le secteur UCb) :

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 7 mètres à l'égout de la couverture.

Dans le secteur UCb : la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 14,50 mètres au faîtage de la toiture et à 12,50 mètres à l'égout de la couverture (R + 2 maximum).

Dans toute la zone UC (secteur UCb compris) :

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, éolienne ...).

Cependant, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, ...) pourront avoir une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage de la toiture et de 9 mètres à l'égout de la couverture s'ils sont implantés sur une bande comprise entre 35 mètres et 75 mètres de l'axe de la RD6086 (telle que représentée sur les documents graphiques).

ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1) La topographie :**

Dans toute la zone UC, la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

En ce qui concerne la cave coopérative vinicole, le changement de destination du bâtiment est limité au volume existant à la date d'approbation du PLU.

2) Le volume :**Dans la zone UC (excepté dans les secteurs UCa, UCb et UCc)**

- Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.
- Les toits plats sont autorisés dans la limite de 30% du volume bâti.

Dans le secteur UCb :

- Les constructions s'inscriront dans une volumétrie globale simple.
- Chaque ensemble de logements devra présenter une unité architecturale d'aspect et de matériaux.
- Les toitures seront à deux pentes avec la ligne de faîtage principal perpendiculaires aux voies, et se termineront en croupe ou en toiture terrasse afin de ne pas présenter une hauteur trop importante sur la rue.
- Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont articulées avec des toitures traditionnelles en tuiles.

Dans le secteur UCc :

- Les constructions s'inscriront dans une volumétrie globale simple.
- Chaque ensemble de logements devra présenter une unité architecturale d'aspect et de matériaux.
- Les toitures seront à deux pentes avec la ligne du faîtage principal parallèle à la voie.
- Aucun débord de rive ne sera autorisé en pignon.
- Les volumes annexes des garages seront implantés de telle manière qu'ils soient jumelés avec le volume annexe de l'autre parcelle.

3) Les percements :

Dans les secteurs UCb et UCc :

Chaque ensemble construit devra utiliser des modules d'ouverture récurrents (dimensions ou proportions identiques), bien que les modénatures de chaque immeuble puissent être différentes.

Les linteaux droits seront privilégiés, les pleins cintres seront interdits.

4) Les clôtures :

Dans la zone UC (sauf dans les secteurs UCb et UCc) :

Les clôtures sur voie ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites dans le cas d'une clôture maçonnée.

Dans toute la zone UC :

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Dans les secteurs UCb et UCc :

Les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux pluviales.

Les grillages métalliques souples seront interdits.

Dans le secteur UCc :

Les compteurs (et assimilés) doivent être intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture et doivent rester accessibles depuis la voie.

Dans le sous-secteur UCbL :

Les clôtures en limites séparatives devront être constituées d'un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmonté d'un grillage et doublé d'une haie-vive.

5) Annexes :

Dans la zone UC (sauf dans le secteur UCc) :

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Dans le secteur UCc :

Les garages pourront être détachés des habitations.

6) Soubassement :

Dans le secteur UCb :

L'unité architecturale des immeubles sera réalisée par l'utilisation d'un soubassement maçonné enduit d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et la hauteur du premier niveau, intégrant notamment les limites privatives des logements en rez-de-chaussée.

7) Éléments en façade et saillies :

- Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.
- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UC12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

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 destinées à l'habitation :**
 - o **dans l'ensemble de la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCc) :** deux places par logement.
 - o **dans les secteurs UCb et UCc :** une place par tranche de 80m² de surface de plancher.

Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- **pour les constructions destinées aux bureaux :** une place de stationnement pour 40m² de surface de plancher.
- **pour les constructions destinées au commerce de plus de 50 m² de surface de vente :** une place de stationnement pour 20m² de surface de plancher.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux restaurants :** une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- **pour les établissements d'enseignement :**
 - du premier degré : une place de stationnement par classe,
 - du second degré : deux places de stationnement par classe,
 - établissements pour adultes : cinq places de stationnement par classe.

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

- **pour les établissements recevant du public (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) :** une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions 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.

Modalités d'application :

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 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 lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;
- à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Par ailleurs :

Dans le secteur UCb :

Un local dédié aux deux roues doit être réalisé à l'intérieur de chaque nouveau bâtiment destiné à l'habitation, dimensionné à raison d'1 m² de surface utile par logement.

Dans le secteur UCc :

Les parkings ou garages non clos ne pourront ni être fermés ni être supprimés.

ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**Dans toute la zone UC (sauf dans les secteurs UCc et UCL et le sous-secteur UCLC) :****Obligation de planter :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m² de terrain.

Dans le sous-secteur UCbL : les marges de recul par rapport à la RD6086 et aux limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement paysager.

Espaces boisés classés :

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces verts publics d'accompagnement :

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une étendue de terrain égale ou supérieure à 5000 m², des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessible aux véhicules automobiles doivent être créés, d'un seul tenant, à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

Dans les secteurs UCc et UCL et le sous-secteur UCLC :

Tout projet de construction doit préserver au minimum 10% d'espaces libres laissés en pleine terre et traités en espaces verts

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UC15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

