

## CHAPITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

***Rappel : La zone UC est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le règlement du PPRi du Bassin de la Cèze Aval. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.***

#### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### Article UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

###### **Sont interdits :**

- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Toutes constructions, remblais et clôtures en dur au sein des reculs de 10 mètres de part et d'autre des chevelus hydrauliques figurants sur les documents graphiques.

##### Article UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises a des conditions particulières

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :**

- Les installations classées, à condition :
  - Que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
  - Que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
  - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.

Dans la zone UCe, destinée à recevoir des équipements publics, seuls sont autorisés :

- Les constructions, installations et aménagements liés à la gestion, à l'utilisation et au fonctionnement des équipements publics ;
- Les infrastructures techniques et équipements des services d'intérêt collectifs qui ne remettent pas en cause la de la zone.

**Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.**

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC3 – Accès et voirie**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs autres que regroupés et aménagés sont interdits le long de la RD6 si les terrains sont desservis par une voie de moindre importance.

### **UC4 – Desserte par les réseaux**

#### **1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

#### **2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Dans les secteurs UCa et en l'absence du réseau public d'assainissement, toutes les eaux usées domestiques doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement non collectifs, conformément aux règles sanitaires en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc... doivent selon les besoins subir un traitement avant d'être rejetés.

Le rejet des eaux de piscines (lavage du filtre et vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent dans la mesure du possible être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué après accord du gestionnaire du réseau.

### 3 – ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

### 4 – AUTRES RESEAUX

Les lignes publiques de téléphone ou d'électricité et les branchements et dessertes internes au terrain seront réalisées en circuits urbains souterrains et, dans toute la mesure du possible, sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Toute nouvelle construction à usage d'habitation ou d'activités doit intégrer les équipements et/ou aménagements (fourreaux, boîtiers,...) permettant un raccordement à la fibre optique.

### Article UC5 – Caractéristiques des terrains

Dans les secteurs **UCa**, la surface des terrains devra être au minimum de 1 500 m<sup>2</sup>.

Ces surfaces minimales de terrain ne s'appliquent pas dans le cas d'extensions de constructions dès lors que ces extensions ne créent pas de nouveaux logements.

En cas de lotissement ou de constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées ci-dessus ne sont pas appréciées au regard de l'ensemble du projet, mais s'appliquent à chacun des terrains issus de l'opération.

### Article UC6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

**En agglomération** (en application du code de la route), les constructions doivent être édifiées à 3 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation.

**Hors agglomération** (en application du code de la route), les constructions ne pourront être implantées à moins de 35 mètres de l'axe de la RD6.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux terrains situés en retrait de la voie et qui n'ont qu'un accès à cette voie ;

- Aux bâtiments édifiés à l'arrière d'un bâtiment existant partiellement ou en totalité situé en façade sur rue ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article UC7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Tout point d'une construction qui ne jouxte pas la limite séparative doit être situé à une distance au moins égale à 3 mètres.

Le bassin d'une piscine doit être implanté à au moins trois mètres de la limite séparative.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

### **Article UC8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.**

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 4 mètres.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux bâtiments annexes tels que garages, remises, piscines et abris de jardin, pour lesquels l'implantation est libre ;
- Aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus ;
- Aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.

### **Article UC9 – Emprise au sol**

En zone UCc, l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 60% de la surface du terrain. Le libre écoulement des eaux pluviales doit être assuré.

## **Article UC10 – Hauteur maximum des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 6 m à l'égout des toitures et 8 m au faîtage.

En zone UCe, la hauteur des constructions ne pourra excéder 7 mètres mesurés à l'égout des toitures et 9 m au faîtage.

En zone UCc, la hauteur des constructions ne pourra excéder 10 mètres mesurés à l'égout du toit.

### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- Aux aménagements ou extensions d'une construction, s'ils ont pour effet de réduire la non-conformité de cette construction par rapport aux règles relatives à la hauteur des constructions, ou s'ils sont sans effet à leur égard.

## **Article UC11 – Aspect extérieur**

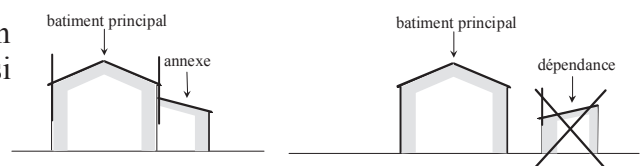
Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou de transformation et soumis ou non à un permis de construire devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

### **Forme :**

Les toitures principales doivent être de préférence à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter.

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 25 et 35%.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

### **Matériaux et couleurs :**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

### **Equipements d'intérêt général :**

Les équipements de superstructure d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants. Leur aspect extérieur devra renforcer le caractère qualitatif et propre aux constructions du vieux centre dans un objectif de cohésion et de continuité avec celles-ci.

En zone **UCc et UCe**, Les constructions par leur situation, leur architecture, leur dimension ou leur aspect extérieur ne doivent pas 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 UC12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

#### **Habitations :**

- 1 place de stationnement par logement de moins de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par logement de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée).

#### **Commerces :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

#### **Hôtels et restaurants :**

- 1 place par chambre ou par 4 couverts. Il n'y a pas cumul pour les hôtels restaurants ; dans le cadre d'un restaurant intégré à l'hôtel, la disposition engendrant la création du plus grand nombre de places de stationnement sera prise en compte.

#### **Autres établissements :**

- Le nombre de places devra être adapté à la fréquentation de l'établissement.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, l'autorité compétente pourra autoriser :

- Soit que le pétitionnaire justifie qu'il fait aménager sur un autre terrain, à moins de 300 m du premier et en même temps que la dite opération un nombre de places équivalent dont il sera propriétaire ;
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou en cours de réalisation ;
- Soit qu'il sera tenu de verser une participation lors du démarrage des travaux, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

Pour les logements locatifs financés par l'Etat, et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement.

En zone **UCc et UCe**, Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les accès.

### **Article UC13 – Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et les aires de stationnement doivent être entretenus et plantés.

Les plantations à réaliser doivent être de faible entretien et consommation d'eau.

## **SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UC14 – Coefficient d'occupation du sol**

Le Coefficient d'Occupation des Sols applicable à la zone UC est égal à 0.4.

Cette règle ne s'applique pas aux aménagements ou extensions dans les volumes existants d'une construction existante à la date d'approbation du P.L.U.

Le COS n'est pas applicable aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En zone **UCc**, les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions de la **section II** du présent chapitre.