

ZONE Uc

Caractère de la zone :

Elle recouvre les zones d'urbanisation récentes sous forme de constructions individuelles ou collectives.

Cette zone comprend :

- un secteur Uc1, de plus forte densité ;
- un secteur Uc2 correspondant à l'emprise du projet de « Pôle santé » de l'Avenue de Nîmes, dans le secteur de la Gare.
- un secteur Uc3 correspondant à l'emprise de l'opération de logements locatifs aidés et logements en accession sociale à la propriété située à l'arrière de la gare SCNF.

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

Article Uc 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article Uc2 ci-dessous.

Article Uc 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admis dans l'ensemble de la zone Uc et secteur Uc1 :

- Les constructions à usage :
 - D'habitation (et leurs annexes telles que garages, abris, piscines, murs de clôture...)
 - Hôtelier,
 - D'équipement public,
 - De commerce ou d'artisanat,
 - De bureau,
 - De services (clinique, maison de retraite, etc...),réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines).
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du P.L.U., relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les piscines et clôtures.

Sont admis en secteur Uc2, sous réserve d'assurer la prévention du risque inondation sur la base de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme et de respecter les conditions suivantes :

- les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de services, de bureaux et de commerces relevant notamment du domaine de la santé, avec calage des surfaces de plancher à TN + 50 cm.
- les installations classées pour la protection de l'environnement correspondant à des activités relevant du domaine de la santé dès lors qu'elle ne créent pas des risques graves de nuisances pour leur voisinage, avec calage des surfaces de plancher à TN + 50 cm.
- les parcs de stationnement, à condition pour les parcs de plus de 10 véhicules de ne pas être souterrains, d'être signalés comme étant inondables et qu'ils ne créent pas de remblais ni d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- les opérations de déblais / remblais nécessaires à la réalisation d'une opération autorisée sur le secteur et à la gestion des eaux pluviales (ouvrages de rétention ou de compensation....) à condition de ne pas conduire à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

Sont admis en secteur Uc3 :

- les constructions à destination d'habitation et locaux communs ;
- les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- les parc de stationnement aériens ;
- les opérations de déblais / remblais nécessaires à la réalisation d'une opération autorisée sur le secteur et à la gestion des eaux pluviales.

La prise en compte du risque inondation sur la base de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme impose en outre :

- un calage de la surface du plancher aménagé des constructions à destination d'habitation à la cote 2,70 m NGF en zone urbanisée d'aléa modéré (U-M) et à TN (terrain naturel) + 50 cm en zone urbanisée d'aléa résiduel (U-R) ;
- l'obligation pour les parcs de stationnement d'être signalés comme étant inondables et ne pas créer de remblais ni d'obstacle à l'écoulement des crues ; leur évacuation doit également être organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde ;
- pour les opérations de déblais / remblais, de ne pas conduire à une augmentation du volume remblayés en zone inondable.

SECTION II – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 3 - Accès et 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.

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.

Article Uc 4 - Desserte par les réseaux

▪ **Eau potable :**

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

▪ **Eaux usées :**

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

▪ **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 cas d'impossibilité de raccordement au réseau public ou à un quelconque exutoire, la gestion des eaux pluviales par infiltration pourra être préconisée ; des tests de perméabilité à la parcelle devront en définir le fonctionnement.

En secteur Uc3, les eaux pluviales devront être gérées à la parcelle.

▪ **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.

Dans le cadre 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 en façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

Article Uc 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article Uc 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Dans les opérations d'ensemble, les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public en bordure des voies internes de l'opération.

En secteur Uc2

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 11,00 m par rapport à l'axe de la Route de Nîmes / RD 979 ; cette distance est mesurée à partir de tout point du nu de la façade.

En secteur Uc3

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques.

Cette distance minimale ne s'applique pas aux voies de desserte interne de l'opération d'aménagement dont le secteur Uc3 fera l'objet, ni aux cheminements doux.

Cette règle ne s'applique pas aux locaux annexes (locaux ordures ménagères, locaux vélos) sur un niveau ni aux constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement des réseaux.

Article Uc 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

À moins que les bâtiments ne jouxtent la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En secteur Uc2

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

En secteur Uc3

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette distance est réduite à 3 mètres le long de la limite séparative avec la voie SNCF.

L'implantation des constructions en limite séparative est interdite.

Article Uc 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Secteur Uc2 et secteur Uc3

Non réglementé

Article Uc 9 - Emprise au sol

Zone Uc et secteur Uc1 : Non règlementé

Secteur Uc2 : L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions édifiées sur une unité foncière est limitée à 40% de la superficie de la dite unité foncière.

Secteur Uc3 : L'emprise au sol total de l'ensemble des constructions édifiées sur le secteur Uc3 est limitée à 40% de la superficie du secteur.

Article Uc 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions, en façade sur rue, comptée à partir du terrain naturel, n'excèdera pas :

- **Dans la zone Uc** : 9 mètres au faîtage sauf pour les équipements collectifs (bâtiments d'enseignement, halles de sport, crèches...) pour lesquels la hauteur maximale est portée à 15 m au faîtage.
- **Dans le secteur Uc1** : 15 mètres au faîtage.
- **Dans le secteur Uc2** : 12,00 mètres au faîtage
- **Dans le secteur Uc3** :
 - o 9 m au faîtage pour les toits tuiles, cette hauteur étant mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur le secteur.
 - o 9 m à l'égout du toit pour les toits terrasse, cette hauteur étant mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel sur le secteur.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machineries d'ascenseur, etc....

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur, les bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt public (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.).

Article Uc 11 - Aspect extérieur

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 du Code de l'Urbanisme).

Hors secteur Uc2 et Uc3 : Un cahier de prescriptions architecturales est annexé au présent règlement.

Secteur UC3 :

- les toitures terrasses sont autorisées à condition d'être végétalisées en toiture des bâtiments ou parties de bâtiments en R+2 ;
- sont autorisées en façades les teintes allant du blanc cassé à l'ocre, des teintes vives étant acceptées ponctuellement dans les tons chauds ;
- les menuiseries extérieures seront de teinte gris sombre.

Seules sont autorisées en zone d'aléa inondation, les clôtures constituées d'un grillage à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

Article Uc 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur-largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Il est exigé :

En zone Uc et secteurs Uc1 et Uc3

- Pour les constructions à usage de logement : 2 places de stationnement au minimum par logement.
- Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces 2 places à réaliser sur chacun des lots à bâtir, s'ajoutent des parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 lots.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à la surface hors œuvre nette.

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

En secteur Uc3, les places de stationnement seront réalisées en matériaux perméables.

En secteur Uc2 :

- Une surface de stationnement, incluant les accès et aires de manœuvre, au moins égale à 75% de la surface de plancher des constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, de services, de bureaux et de commerces.

Modalités d'application :

Il est rappelé, qu'en application de l'article L. 151-35 du Code de l'urbanisme :

- Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les constructions mentionnées aux 1° à 3° de l'article L. 151-34 du Code de l'urbanisme à savoir :
 - les logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat,
 - les logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation,
 - les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles
 - les résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.
- L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface

de plancher, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Stationnement des vélos

Les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins 2 logements et comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble et les bâtiments neufs à usage principal de bureaux comprenant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls salariés doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos, conformément aux articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et accessible facilement depuis le(s) point(s) d'entrée du bâtiment. Cet espace peut être constitué de plusieurs emplacements. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Il comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue.

Pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace destiné au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m² par logement jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

Article Uc 13 - Espace libre et plantations.

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts, aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées).

En secteur Uc3, 30% au moins de la superficie totale du secteur seront maintenus en espaces de pleine terre plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Uc 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le Coefficient d'occupation des Sols (COS) de la zone est fixé à :

- 0,30 dans la zone Uc,
- 0,40 dans le secteur Uc1.

L'aménagement et l'extension des logements existants à la date d'approbation de la première révision du PLU, qui aboutiraient à dépasser ce COS pourront néanmoins se réaliser dans la limite de 20 m² de surface hors œuvre brute.

La reconstruction des bâtiments sinistrés pourra se réaliser dans la limite de la surface hors œuvre nette de plancher existante avant le sinistre.

Ne sont pas soumis à cette règle de COS les bâtiments à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

Secteur Uc2 et secteur Uc3 :

Supprimé en application de la Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24 mars 2014.