

## Dispositions applicables à la zone Ub

### PREAMBULE

**La zone Ub** correspond aux secteurs de la commune à dominante résidentielle mais de mixité urbaine (habitat, commerces et services et activités non nuisantes), qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires. Tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée. Il s'agit également des secteurs qui font la transition avec l'espace agricole et naturel et qui jouent un rôle important dans la perception de la ville à la campagne.

Pour rappel, la zone Ub est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles permettant un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare. Elles sont de deux types :

- **des OAP « Aménagement »** définies sur des secteurs à enjeux forts. Elles établissent les conditions de réalisation des projets, les constructions étant autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Elles fixent non seulement des objectifs minimaux de création de logements mais indiquent également la manière d'urbaniser :
  - Organisation de la mobilité (accès, desserte, déplacements doux, etc.) ;
  - Programmation de l'habitat (nombre de logements, typologie, etc.) ;
  - Principe d'aménagement (implantation du bâti, hauteur, aménagement espaces publics, aménagement paysager, mesures environnementales, etc.) ;
  - Modalité d'urbanisation (phasage, opération d'ensemble, etc.)
- **des OAP « Densité »** définies sur des secteurs en enclave urbaine ou en extension. Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire. Si besoin, elles indiquent également le positionnement possible de l'accès commun aux constructions en tenant compte des contraintes de la parcelle afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain. Elles doivent l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble.

Les permis d'aménager ou déclarations préalables de division devront être compatibles avec les dispositions des OAP.

La zone Ub est concernée par :

- des emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme ;
- des zones de recul obligatoire des constructions depuis les axes de routes départementales (RD) au titre du règlement départementale de voirie ;
- des éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme ;
- des zones inondables par érosion des berges (francs bords) ;
- des zones inondables par débordement des cours d'eau, définies par le PPRI approuvé ;

dont les dispositions applicables sont définies dans les dispositions générales du présent règlement (Partie I – article 7).



La zone Ub est concernée par un aléa de ruissellement : ce risque est à prendre en compte dans tout nouveau projet en se référant à l'étude ruissellement menée par la commune et présentée en annexe du PLU ou en se fondant sur des éléments d'étude complémentaires précisant le risque.

Pour les règles relatives aux risques et nuisances, se référer aux dispositions générales (Partie I – article 8).

Pour les règles relatives aux dessertes par les voies publiques ou privées, et concernant les conditions de desserte pas les réseaux, se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (Partie II – page 26).

## Usage des sols et destination des constructions

### ARTICLE Ub-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

*Pour les constructions neuves :*

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) et qui ne sont pas incompatibles avec l'habitat dans une limite de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Les bureaux, dans une limite de 150m <sup>2</sup> maximum de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des activités autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées.

## ARTICLE Ub-2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

### 1/ Mixité sociale

*Non réglementé.*

### 2/ Mixité fonctionnelle

*Non réglementé.*

# Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## ARTICLE Ub-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Les constructions et installations nouvelles doivent respecter les zones de recul obligatoire des constructions identifiées aux documents graphiques en application du règlement départemental de voirie. Au sein de ces marges de recul, seuls sont autorisés les extensions limitées de bâtiments existants, les annexes (piscines, abris de jardin, ...), les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route.

Si les constructions ne sont pas concernées par ces routes départementales, elles doivent s'édifier :

- Soit dans le prolongement des constructions existantes,
- Soit avec un recul minimal au moins égal à 3 mètres par rapport aux limites actuelles ou futures de voie publique ou privée ouverte à la circulation et aux emprises publiques.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations ainsi que les annexes seront implantées à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

Toutefois l'implantation sur les limites séparatives pourra être autorisée :

- Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative sur le fonds voisin, en s'adossant à celle-ci ;
- Pour les annexes de moins de 4 m de hauteur ainsi que les piscines.

Cas particuliers : L'extension des constructions ou des installations existantes ne respectant pas ces règles est autorisé.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent au sein des zones inondables par érosion des berges (francs bords) identifiées aux documents graphiques.

### **3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.**

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent au sein des zones inondables par érosion des berges (francs bords) identifiées aux documents graphiques.

#### **4/ Emprise au sol**

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

Les constructions existantes qui dépasserait déjà ce seuil à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 20% de l'emprise au sol existante.

#### **5/ Hauteur**

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 8,5 mètres, mesurée à partir du terrain naturel au niveau de la construction avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment. Les cheminées et autres ouvrages techniques en sont exclus.

Une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante, sans pouvoir dépasser 8,5 mètres de hauteur totale.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

### ARTICLE Ub-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

#### **1/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

#### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs afin d'éviter les terrassements trop importants et d'adapter le projet au site.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais et déblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure peuvent être autorisés dès lors que ces travaux auront satisfait aux différentes réglementations inhérentes à leur réalisation (études d'impact, autorisation au titre de la loi sur l'eau, etc.).

#### **3/ Aspect des constructions**

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 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.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de valoriser et de conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment.

D'une manière générale, sont interdits les aspects architecturaux étrangers à la région.

#### Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples.

#### Toitures

Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Pour la pente des toitures, la direction des faîtages doit être déterminée en tenant compte du relief, parallèles aux courbes de niveaux.

La pente de toiture sera comprise entre 28% et 33%.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

#### Façades/Matériaux/Ouvertures :

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation. Les couleurs vives sont interdites. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Les couleurs des enduits doivent être conformes à celles des bâtiments anciens, gris/beige/sable et en aucun cas blanc, afin de s'intégrer harmonieusement dans le paysage. Les menuiseries des volets ou contrevents ne doivent pas être blanc pur.

Intégration des annexes : Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

#### Intégration des édicules et ouvrages techniques

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les éoliennes domestiques sont interdites.

Les locaux d'ordures ménagères et les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments) et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'intégration paysagère.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## **4/ Clôtures**

Les clôtures existantes constituées de pierres maçonnées ou de pierres sèches seront maintenues. Elles seront poursuivies en cas de manquement pour finaliser la clôture.

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciennes (pierres maçonnées ou pierres sèches) ou bien elles seront constituées :

- de murs bahuts de 0,4m de hauteur, enduits sur toutes les faces visibles surmontés éventuellement d'une grille, grillage ou bois.... Elles doivent être doublées par des haies vives mixtes.

- Ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 2 m. Les clôtures nouvelles en limite séparative ne pourront pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

Des places de stationnement immédiatement accessibles au domaine public doivent être prévues. Les portails doivent comprendre un recul de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

## **5/ Performance énergétique**

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables liés aux constructions autorisées sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui, et sans surplomb du domaine public.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## **ARTICLE Ub-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre est fixé à 15% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés d'arbres de haute tige.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'arbres de haute tige. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de



contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

## ARTICLE Ub-6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur les emplacements prévus à cet effet.

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m<sup>2</sup> (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants. Ainsi, 50% de l'espace de stationnement en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation**, la réalisation de deux places de stationnement par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche entière de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions.
- **Pour le commerce et les activités de service** : une place de stationnement par tranche entière de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher des constructions.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

### **Stationnement des cycles :**

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos.

S'agissant des commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, les places de stationnement seront d'1,5 m<sup>2</sup> par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE Ub-7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions du chapitre II des dispositions générales.*

#### **1/Accès**

La création d'accès sur les RD3B et 192 doit faire l'objet d'une autorisation du Département du Gard sous forme de permission de voirie.

Les constructions ou installations nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peuvent être interdites :

- Si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

#### **2/ Voirie**

Les voiries nouvelles devront avoir le gabarit minimum suivant :

- Un piétonnier de 1,50 mètres de large minimum
- Une partie roulante de 5 mètres de large minimum pour une voie à double sens de circulation ou 3 mètres de large minimum pour une voie à sens unique de circulation.
- une bande de sécurité de 1 mètre de large minimum (pouvant prendre la forme d'un fil d'eau ou d'une bande enherbée, ou d'une partie piétonne à niveau de la partie roulante).

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement. La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale conformément aux règles du SDIS afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

## ARTICLE Ub-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

*Se référer aux dispositions générales.*

### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un ouvrage d'infiltration (puits, tranchées ou bassin d'infiltration...) sur son terrain.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux de pluie dans le sol dûment justifiée par une étude technique, la gestion des eaux pluviales devra être assurée par un ouvrage de rétention des eaux pluviales à débit régulé, soit vers le milieu naturel sous réserve de faisabilité technique (cours d'eau, plan d'eau, talwegs...), soit vers le réseau public des eaux pluviales si la parcelle concernée par le projet y est raccordée.

Pour toutes modalités de raccordement de la parcelle au réseau d'eau pluvial, se référer au schéma directeur d'assainissement. Une étude technique justifiant de la faisabilité du raccordement pourra être demandée par les services instructeurs.

Les eaux pluviales seront récupérées par des ouvrages de gestion des eaux pluviales dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé, et avec un débit de fuites fixé à 7 litres/seconde/hectare.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs de rétention d'eau pour l'arrosage sont autorisés (citerne, cube, bêche...), ceux-ci seront équipés de surverses.

### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, si la parcelle concernée par le projet y est raccordée, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 15 jours avant.

Dans le cas où la parcelle concernée n'est pas raccordée à un réseau pluvial, l'évacuation des eaux de vidange devra se faire par infiltration dans le sol ou par rejet dans le milieu naturel, en respectant un délai de non-traitement de 15 jours, et en veillant à ne pas porter atteinte aux parcelles avoisinantes.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.