

COMMUNE D'UCHAUD

Département du Gard (30)

4.1

REGLEMENT : partie écrite



ADELE-SFI
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

Approbation du POS : DCM du 16/03/1982

Prescription d'élaboration du PLU : DCM du 26/09/2014

Débat PADD : CM du 23/01/2017 et du 09/05/2019

Arrêt du projet de PLU : DCM du 08/08/2019

Vu pour être annexé à la délibération

Cachet de la Mairie et Signature du Maire :

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC recouvre les zones d'urbanisation récente sous forme pavillonnaire.

Elle comprend :

- **un secteur UCa** à l'intérieur duquel les constructions ne sont pas raccordées au réseau d'assainissement collectif public ;
- **un secteur UCb** correspondant au quartier du Domaine des Oliviers.

La zone UC est concernée par :

- le risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Uchaud (cf. annexe 5.4) ;
- le risque inondation par ruissellement pluvial d'aléas fort et modéré repéré sur les documents graphiques et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre I.1 du présent règlement ;
- le risque retrait-gonflement des argiles pour lequel des dispositions constructives sont recommandées (cf. annexe 5.10) ;
- des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques repérés les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans l'article 2 du présent règlement ;
- le périmètre de protection éloignée du champ captant de Trièze Terme, reporté sur les documents graphiques, auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans le Titre I.2 du présent règlement ;
- Le recul de 100 mètres des constructions par rapport à l'axe de l'autoroute A9, au titre des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, et reporté sur les documents graphiques ;
- Le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques, qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire édictées dans le présent règlement ;
- Le Domaine Public Autoroutier Concédé auquel correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

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'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UC2 ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- L'aménagement d'un terrain pour résidences démontables ;
- L'aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, exceptés ceux définis à l'article UC2 ;
- L'aménagement d'un parc d'attraction ;
- L'aménagement d'un golf ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le PPRi d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I.1 « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont interdits tous travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation, exceptés ceux visés en article 2.

ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitation, sous réserve que lors d'opérations comportant plus de 4 logements, au moins 30% des habitations réalisées soient affecté aux logements locatifs sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs sociaux ne puisse être méconnue ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- les affouillements et exhaussements de sol sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...);
- les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- Les constructions et aménagements nécessaires à l'exploitation de l'autoroute, y compris les affouillements, exhaussements de sol qui y sont liés ;
- Les dépôts de matériaux strictement liés à l'exploitation de l'autoroute.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article UC1 doivent respecter le règlement écrit du PPRI d'Uchaud joint en annexe 5.4 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial repérés sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial » qui figurent en Titre I.1 du présent règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU :

Sont autorisés les aménagements, travaux ou installations à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

Dans le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques :

Sont soumis à autorisation du Maire :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitat,
- L'extension ainsi que la restauration des bâtiments existants.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voiries :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées d'une largeur minimale de 4 mètres.

La partie terminale des nouvelles voies en impasse, dont la longueur est supérieure à 50 mètres, devra être aménagée en aire de retournement afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément.

ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

2) Eaux usées :

Dans la zone UC et le secteur UCb : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le secteur UCa : Les eaux usées domestiques rejetées par une construction ou une installation doivent être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur.

3) Eaux pluviales :

Dans le cadre d'une nouvelle construction (hors opération d'aménagement d'ensemble) :

Il est obligatoire pour tout projet de construction de retenir les eaux de ruissellement à hauteur de 25 l/m² de toiture nouvelle, sans rejet extérieur à la parcelle. Au delà de cette valeur, la surverse peut être rejetée dans le réseau.

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :

Si le projet est raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 100 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet.
- Débit de fuite superficiel :
 - pour une surface inférieure ou égale à 0,72 hectares : 5 l/s
 - pour une surface supérieure à 0,72 hectares : 7 l/s x S_{projet}

Si le projet n'est pas raccordable à une infrastructure pluviale :

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 160 l/m² de surface imperméabilisée maximale possible du projet.
- Infiltration totale des ruissellements.

Dans tous les cas, il conviendra de se référer à l'étude hydraulique « Zonage pluvial d'assainissement » jointe en annexe 5.1.5 du PLU.

4) 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 des opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les aménageurs.

5) Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE UC5 – OBLIGATIONS IMPOSES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques s'agissant des parcelles concernées par les dispositions des articles L.111-6 et suivants du code de l'urbanisme, les constructions doivent être implantées :

- en bordure de l'autoroute A9, à une distance minimale de 50 mètres de l'axe de la voie ;
- en bordure de la voie ferrée à une distance minimale de 25 mètres de l'axe de la voie ;
- en bordure des autres voies, à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée.

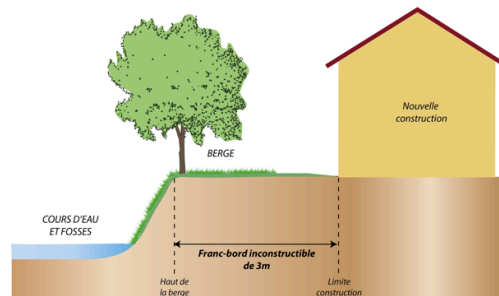
Toutefois, dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les constructions peuvent être, pour les voies internes, implantées à l'alignement ou en retrait sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux ainsi qu'aux abris de piscine et terrasses non couvertes qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bassins des piscines qui pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leurs plages peuvent être implantées en limite séparative.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau et fossés :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre des cours d'eau et des fossés.



Implantation des constructions par rapport aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12,50 mètres de part et d'autre de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

Dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les conditions particulières édictées dans le titre II « Dispositions applicables aux zones situées dans les périmètres de protection des captages d'eau potable » du présent règlement sont obligatoirement à respecter.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- pour les annexes n'excédant pas 3,50 mètres de hauteur totale, dans la limite de 20m² d'emprise au sol ;
- pour l'édification d'une construction jumelée à une construction voisine si elle constitue avec celle-ci une unité architecturale (hauteur, longueur en limite et pente de toiture identiques).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux de voiries publiques.

Les bassins des piscines doivent être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leur plage peut être implantée en limite séparative.

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

Non réglementé.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans la zone UC** : 50% de la superficie du terrain d'assiette ;
- **dans le secteur UCa** : 20% de la superficie du terrain d'assiette ;
- **dans le secteur UCb** : 35% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7,50 mètres au faîtage ou à l'acrotère pour les toits terrasses (R+1), annexes fonctionnelles, telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, comprises.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé, conformément à l'article R.111-27 du code de l'urbanisme, 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.

1) Couleurs et matériaux :

Les constructions doivent être enduites dans les couleurs imposées dans la palette jointe en annexe.

Les volets doivent respecter les couleurs imposées dans la palette jointe en annexe.

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type « tuiles traditionnelles ».

2) Toitures :

D'une manière générale, les pentes des toitures traditionnelles (toiture tuiles) seront comprises en 20 et 40%.

Les toitures terrasses sont autorisées.

3) Panneaux photovoltaïques ou solaires :

Les panneaux photovoltaïques ou solaires doivent être intégrés dans le pan de la toiture.

4) Clôtures :

En bordure des voies publiques et des limites séparatives, les clôtures ne pourront pas dépasser 2 mètres de hauteur.

En bordure des voies publiques, les clôtures maçonnées doivent obligatoirement être enduites des deux côtés.

En bordure de domaine de la SNCF, des clôtures défensives maçonnées, d'une hauteur minimale de 2 mètres et maximale de 3 mètres, doivent être édifiées par les constructeurs ou promoteurs dans le cadre de lotissements.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par débordement du Vistre et du Rézil repérés sur les documents graphiques du PLU, les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU, les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

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

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

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places de stationnement au minimum par logement.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, à ces 2 places à réaliser sur chacun des lots à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 lots.

- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et les restaurants** : 1 place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant ;
- **pour les constructions destinées aux bureaux, au commerce et à l'artisanat** : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de plancher créée.

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

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert.

ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Au moins 20% de la parcelle devra être laissée en pleine terre.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés sur les documents graphiques du PLU, les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

ARTICLE UC14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non réglementé.