

Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine de faible densité avec des constructions en ordre discontinu. Elle correspond à l'habitat individuel construit dans la seconde moitié du XX^e siècle. Elle est destinée à accueillir principalement des logements et leurs annexes (garage, abri de jardin, ...), ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif et des activités urbaines non nuisantes.

La zone est desservie par le réseau d'assainissement communal.

I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article UC2 sont interdites, notamment :

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt non liées à une occupation autorisée,
- Le stationnement hors garage de caravanes pendant plus de trois mois par an,
- Les aménagements de terrains pour l'accueil des campeurs, de caravanes, de mobil homes et d'habitations légères de loisirs,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2-1 Dispositions générales :

Sont autorisés :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation.
 - d'hébergement hôtelier et d'activités de restauration.
 - de bureaux.

- de commerce (autre que restauration) et d'artisanat à condition que la superficie affectée à cet usage n'excède superficie pas 200m² de surface de vente par unité commerciale et 200m² de surface hors œuvre nette (S.H.O.N.) pour les constructions artisanales.
- d'entrepôt liées à une occupation des sols permise à condition que leur superficie n'excède pas 200 m² SHON.
- Les annexes aux occupations autorisées (annexes fermées, garages, locaux techniques, abris ouverts, abris de jardins, piscines...),
- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, quelque soit le régime auquel elles sont soumises, à condition qu'elles répondent aux besoins usuels des habitants et des usagers de la zone et qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage ou de nuisances incompatibles avec les milieux environnants,
- Les aires de stationnement ouvertes au public :
 - de moins de dix unités,
 - susceptibles de contenir au moins dix unités à condition d'être nécessaire à un équipement public ou d'intérêt général ou de s'inscrire dans le cadre d'une opération d'ensemble à usage de commerce ou de services et sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les aménagements, les ouvrages et les constructions nécessaires aux espaces verts, parcs, jardins, aires de jeux et de sports ouverts au public, sous réserve d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel,
- Les affouillements et exhaussements liés aux travaux et constructions autorisés ou contribuant à une mise en valeur paysagère des espaces.
- Les aménagements extérieurs liés aux constructions autorisées et les clôtures.

2-2 Conditions liées à la protection contre les nuisances, la préservation des ressources naturelles ou à l'existence de risques naturels et technologiques :

Les restrictions et conditions qui suivent sont propres aux secteurs repérés dans les documents graphiques. Elles s'ajoutent aux dispositions qui précèdent ou les remplacent :

2-2-1 Dans les périmètres d'écoulement des eaux de pluies représentés sur les documents graphiques :

Afin de préserver les champs d'écoulement des eaux de pluie, les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures, **sont interdites** dans une emprise de :

- **20 mètres de part et d'autre des berges du valat de Sanguinet,**
- **10 mètres de part et d'autre des berges pour les autres valats.**

Seuls sont autorisés:

- Les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes (niveau refuge, accès aux combles, ouverture dans le toit, mise hors eau des équipements techniques...) et les travaux d'entretien sur celles-ci,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures permettant le libre écoulement de l'eau.

2-2-2 Dans les zones inondables de la Cèze, (Porter à Connaissance de l'État de 2002), les périmètres du lit majeur de l'atlas hydrogéomorphologique (DDE30), les périmètres d'écoulement des eaux pluies représentés sur les documents graphiques :

Afin de prévenir le risque d'inondation dans ces secteurs dans l'attente de l'approbation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.), **seuls sont autorisés:**

- Les travaux visant à réduire la vulnérabilité des constructions existantes et les travaux d'entretien sur celles-ci,
- Les ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général et aux équipements d'infrastructure.
- Les aménagements extérieurs et les clôtures ajourées ne faisant pas obstacle à l'écoulement des crues.

2-2-3 Dans les périmètres ayant été influencés par les anciens travaux miniers souterrains (carte HBCM):

Afin de prévenir le risque de mouvement de terrain les constructions et affouillements à réaliser dans les périmètres des **anciens travaux miniers souterrains**, seuls des aménagements limités, réduisant la vulnérabilité des bâtiments existants, sont autorisés.

2-3 Rappels

Emplacements réservés aux voies et aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts : Toute utilisation ou occupation du terrain différente de celle justifiant la réserve est interdite.

Servitudes de protection des monuments classés ou inscrits à l'inventaire : Les projets de construction et d'utilisation des sols font l'objet d'une consultation préalable de l'architecte des Bâtiments de France dans un rayon de 500 mètres autour des monuments classés ou inscrits et des sites inscrits.

II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

3-1 Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie carrossable publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur les fonds voisins.

Hors-agglomération, la création de nouveaux accès sur les routes départementales est soumise à autorisation du gestionnaire de voirie.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

3-2 Desserte

Les voies de desserte doivent être en bon état de viabilité et présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain. Les voies nouvelles desservant plusieurs constructions d'habitation distinctes ou unités foncières devront avoir au moins une plateforme de 4m de largeur.

Les nouvelles voies en impasse longues de plus de 30m doivent être aménagées de manière à permettre à tout véhicule de se retourner aisément. Il ne pourra être desservi plus de 20 logements par une voie en impasse.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

4-2 Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif est obligatoire.

Les raccordements seront exécutés conformément à la réglementation en vigueur et avec l'accord des autorités compétentes.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau collectif (eaux industrielles...) doit être préalablement autorisé par les autorités compétentes.

4-3 Eaux pluviales

Le branchement sur le réseau collectif existant est obligatoire.

En l'absence de réseau public, les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

L'excédent non infiltrable pourra éventuellement être dirigé vers le milieu naturel si des mesures sont prises pour en maîtriser le débit.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Il est recommandé de mettre en place un système de recueillement des eaux de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune.

L'usage de l'eau de pluie est strictement réservé à des besoins extérieurs et non pas pour une utilisation domestique.

Les opérations d'ensemble devront prévoir la rétention des eaux pluviales, conformément au règlement préfectoral du Gard en vigueur. A ce jour, le règlement impose une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s.

4-4 Réseaux divers

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

4-5 Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle à destination d'activité ou d'habitation collective, un local destiné au stockage des ordures ménagères doit être aménagé et dimensionné pour répondre aux besoins de la construction.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimale.

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-1 **Les constructions doivent être implantées à l'alignement** (limite du domaine public actuel ou projeté) ou **en recul de 3m minimum**.

Toutefois, hors agglomération et le long des routes départementales, les constructions doivent être implantée au moins à 10m de l'axe de la voie.

6-2 Les dispositions figurant à l'article 6-1 ne s'appliquent pas obligatoirement lorsque le contexte urbain ou la construction existante le justifie.

6-3 **Les portes de garage** seront en retrait de 5m minimum.

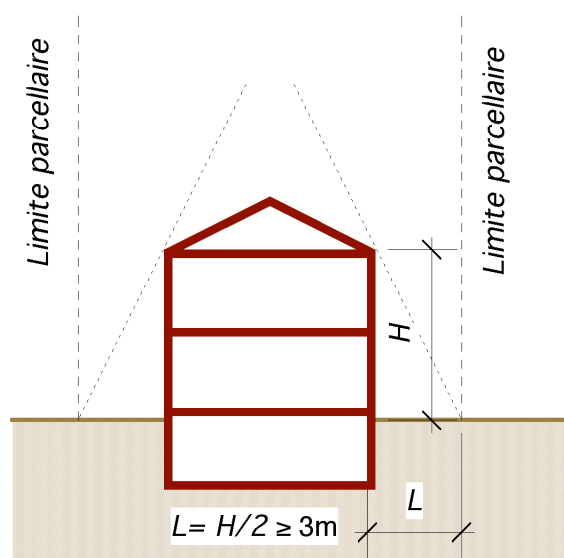
6-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

7-1 **L'implantation en limite séparative est autorisée** à condition que la façade ne comporte pas de baies et que la limite séparative ne corresponde pas à un fossé recueillant les eaux de pluie.

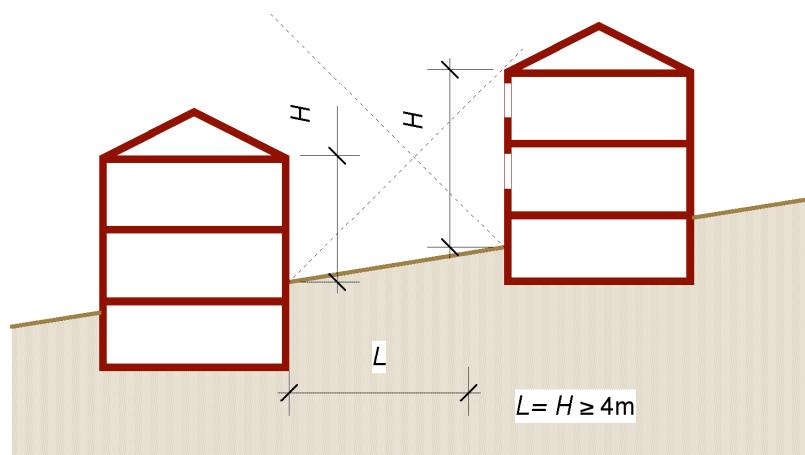
7-2 **En cas d'implantation en retrait**, les façades devront respecter une distance de la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ($L=H/2$), avec un minimum de 3 mètres



7-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

8-1 **Les constructions non contiguës** doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H$). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4m.



8-2 **Toutefois**, il n'est pas fixé de distance minimale entre la construction principale et les constructions annexes et/ou les ouvrages techniques et entre les constructions annexes et les ouvrages techniques à condition que la hauteur ne dépasse pas 3m à l'égout et 4m au faîtage.

8-3 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

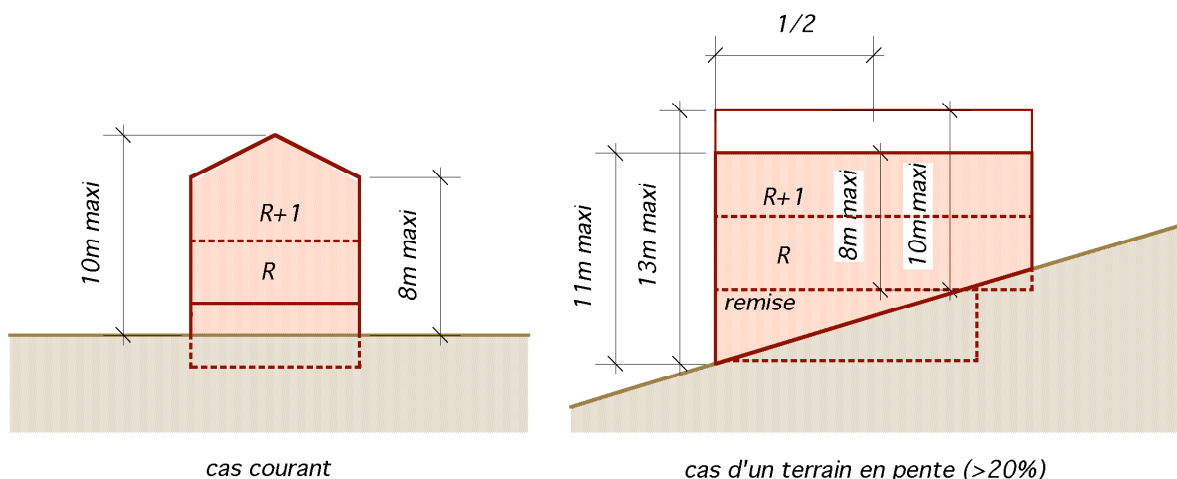
ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9-1 **L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30 % de la surface du terrain.**

9-2 La disposition de l'article 9-1 ne s'applique pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- 10-1 **La hauteur maximale des constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 8 mètres à l'égout ou à l'acrotère et 10 mètres au faîtage de la toiture.**
- 10-2 **Toutefois**, dans le cas d'une construction ou d'un corps de bâtiment, dont la plus grande longueur serait dans le sens de la pente, une hauteur supplémentaire de 3m est permise en aval sur 50% de l'emprise du corps de bâtiment.



- 10-3 Les gaines de ventilation, les souches de cheminée pourront ne pas être comptées dans le plafond de hauteur.
- 10-4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

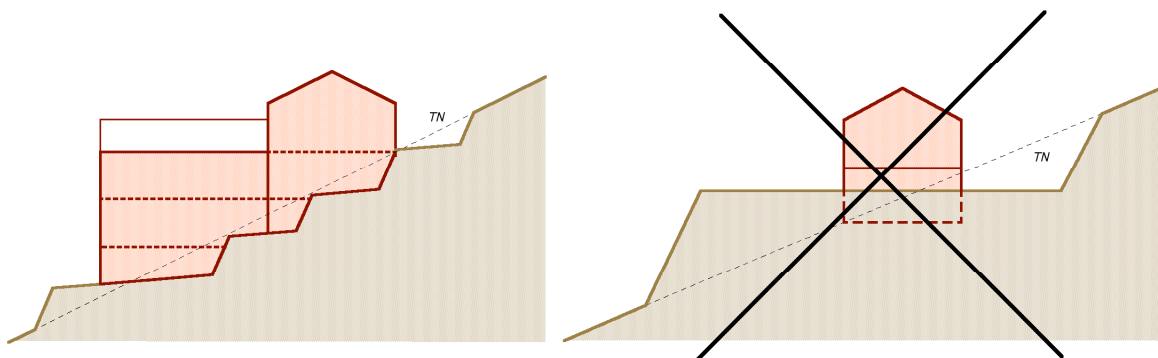
ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

11-1 Règle générale

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

11-2 Implantation et rapport terrain naturel

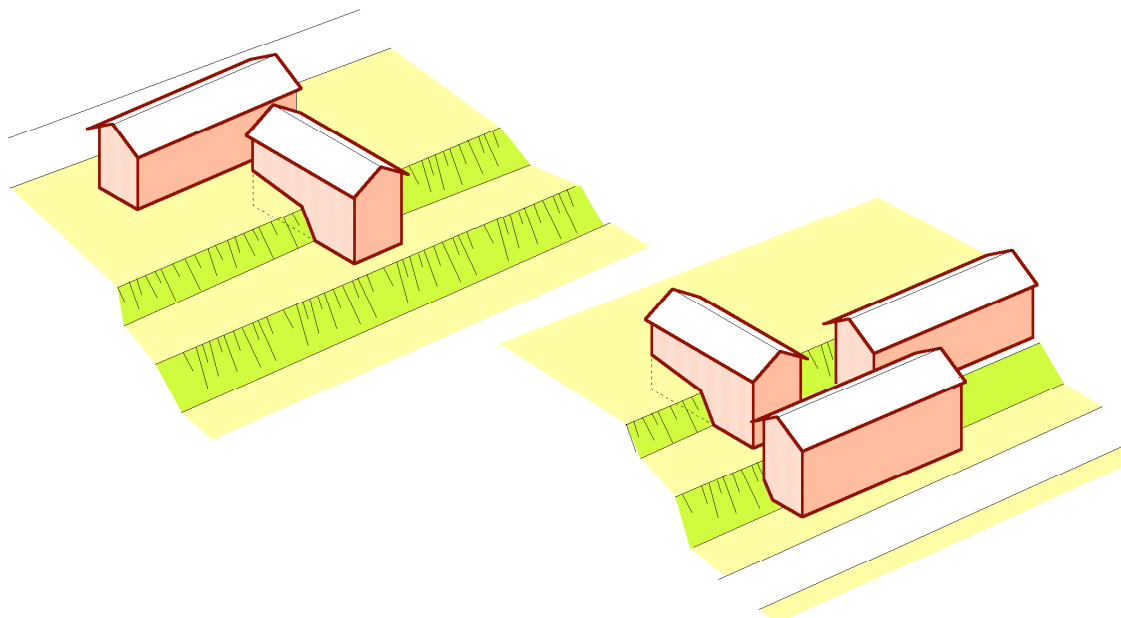
- Les choix d'implantation des constructions et les aménagements des abords devront respecter au maximum la topographie du terrain naturel et privilégier une bonne insertion dans le site. Les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente. Les faïsses, bancels existants (terrasses avec mur de soutènement) seront intégrés dans le parti architectural.

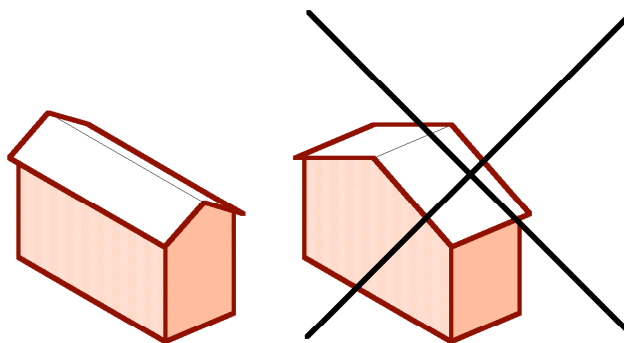


- Sur les terrains plats, hors secteurs inondables, les accès à la construction seront de plain-pied.
- Sur les terrains où la pente est supérieure à 20%, la construction cherchera à créer des accès extérieurs de plain-pied aux différents niveaux et les principaux replats seront situés non pas face à la pente mais sur les côtés de la construction.

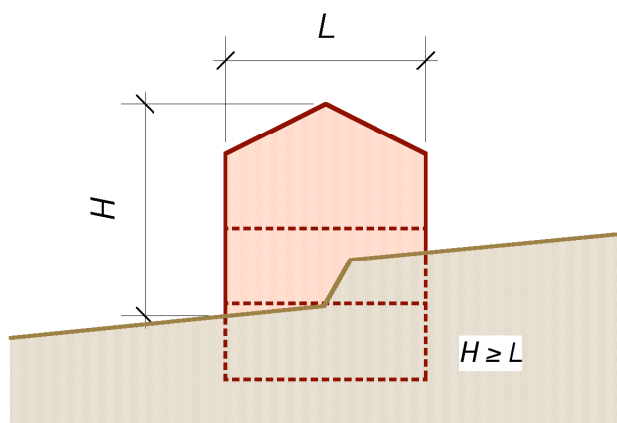
11-3 Volumétrie

- La proportion des volumes des constructions fera référence aux formes traditionnelles cévenoles : constructions, à la surface d'assise réduite pour des volumes hauts et étroits (le premier corps de bâtiment est généralement implanté dans le sens de la pente et le second lui est perpendiculaire). Le faitage sera parallèle à la longueur et la hauteur de la construction au moins égale à largeur.





Le faitage sera parallèle à la longueur



La hauteur de la construction, en pignon, sera au moins égale à la largeur

11-4 Façade :

- Restauration et extension de bâtiments existants: L'architecture et la volumétrie des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural doivent être respectées lors d'une réhabilitation ou d'un ravalement. Toute extension de bâtiment doit respecter l'architecture d'origine.
- Véranda : La conception d'une véranda doit respecter le volume de la construction principale et la composition de la façade sur laquelle elle s'appuie (pentes similaires, trame de l'ossature en respect des rythmes verticaux et horizontaux...).
- Éléments de modénature : on privilégiera sur les façades visibles depuis l'espace public des modénatures et des éléments de marquage qui s'harmonisent avec les constructions avoisinantes.
Les garde-corps type balustrade sont proscrits.
- Les percements: les ouvertures avec allège auront de préférence une hauteur supérieure à leur largeur.
Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, la création de nouveaux percements doit s'intégrer dans la composition des façades (reprise des proportions, du rythme et des éléments de modénature).
- Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit (briques creuses, parpaings), ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les

parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs ou clôtures, notamment en limite de propriété.

Les enduits fins (finition talochée ou grattée) seront privilégiés.

Les enduits grossiers (rustique, écrasé,...) sont interdits.

La pierre sera montée à sec ou avec un appareillage à joint fin.

Le bois en façade (bardage, clin) sera traité de manière à assurer une bonne intégration.

Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, les façades en pierre de taille ou briques, ainsi que les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique, ne doivent pas être recouverts.

Les volets en façades seront de préférence en bois. Les fenêtres et volets en PVC sont à éviter. Les fenêtres et éléments en aluminium devront être laqués.

- La couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions voisines. On privilégiera les teintes permettant une bonne insertion dans le paysage : ocre rompu, gris-ocre à gris sable.
Le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits.

11-5 Toitures

- Les toitures seront de préférence en tuile canal, de terre cuite ou béton, bardeau de bois ou lauze de schiste. Les tôles ondulées en acier galvanisé ou en ciment et les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits.
- Les terrasses et toitures-terrasses, les lucarnes et verrières peuvent être autorisées si elles sont justifiées par le parti architectural. Dans ce cas, les surfaces des toitures-terrasses devront être revêtu de céramique, de bois ou de terre végétale.
- Dans le cadre de restaurations et extensions de bâtiments existants, la réfection de toiture respectera le style de la construction existante.

11-6 Traitements des annexes et des éléments techniques

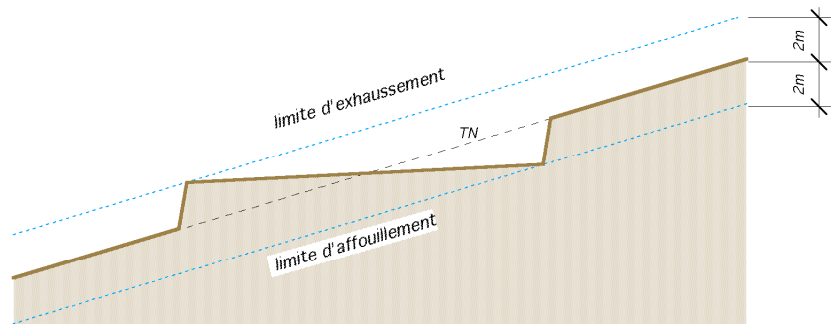
Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction, soit dans la pente de toiture soit sous forme de brise-soleil.

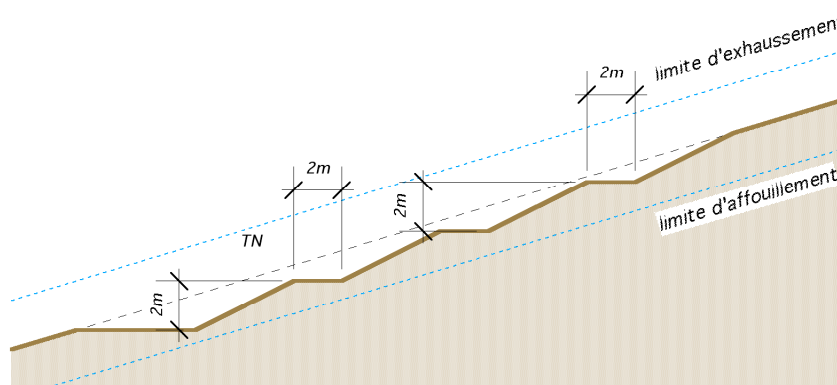
Les antennes paraboliques devront être aussi peu visibles que possible depuis la voie publique et devront s'intégrer, par leur couleur ou leur transparence, à la construction. Elles seront posées de préférence sur les souches de cheminée.

11-7 Terrassements et aménagement des sols

- La hauteur et la profondeur des exhaussements et affouillements liés aux aménagements des abords d'une habitation ne pourra dépasser 2 mètres par rapport au terrain naturel.



- Les talus créés lors du projet, dont la pente serait supérieure à 50%, ne pourront dépasser 2 mètres de hauteurs. Ils devront être suivis d'un replat d'une longueur équivalente à leur hauteur.



- Les murs de soutènement en béton sont admis à condition d'être enduits ou recouverts de pierres sèches. Lorsque leur hauteur dépasse 2 mètres de hauteur ils devront être revêtu de pierre ou recevoir un traitement végétal. Les empierrements cyclopéens, les soutènements réalisés avec des éléments préfabriqués sont interdits.
- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
Les clôtures, si elles sont réalisées, seront constituées de haies vives. Cette haie pourra être doublée par un grillage de 1 m de hauteur maximum. En limite sur rue, ce grillage sera implanté côté jardin.
Les clôtures ne devront pas faire obstacle au ruissellement de l'eau.
Les murs de clôture maçonnés y compris les murs bahuts support de clôture sont interdits.

ARTICLE UC 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

12-1 Dispositions générales

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.
- Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.
- Les parcs de stationnement de surface doivent faire l’objet de compositions paysagères adaptées à l’échelle du terrain et aux lieux environnants.

12-2 Nombre d’emplacements :

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d’habitation : 2 places de stationnement par logement, sauf dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l’État, où il n’est exigé qu’une place,
- Pour les constructions à usage de bureaux et d’artisanat : 1 place de stationnement pour 50m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 30 mètres carrés de surface de plancher hors œuvre nette.
- Pour les gîtes, hôtels et restaurants : 2 place de stationnement pour 3 chambres et pour 5 couverts.
- constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l’équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d’utilisateurs.

La règle applicable aux constructions ou établissements non-prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le calcul des places de stationnement sera effectué en arrondissant à l’unité supérieure le résultat obtenu par application de la norme.

ARTICLE UC 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEUX ET DE PLANTATIONS

13-1 Superficie du terrain destinée aux espaces verts

70% des espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts.

La disposition précédente ne s’applique pas aux installations, ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d’intérêt général.

13-2 Plantations et aménagements paysagers

- L'aménagement des espaces libres et les plantations devront faire l'objet d'un traitement paysager adapté au sol et au site. Les plantations privilégieront des essences feuillues locales (châtaignier, chêne, frêne bouleau, aulne, hêtre, merisier,)
- D'une manière générale, afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, on privilégiera les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés selon les règles de l'art, de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.
- Les aires de stationnement de surface doivent être plantées. Autour des aires de stationnement de plus de 500 m², qu'elles soient publiques ou privées, doivent être aménagés des écrans végétaux plantés d'arbres. Elles doivent être divisées par des rangées d'arbres ou de haies vives afin tout à la fois d'en améliorer l'aspect et d'en réduire les nuisances.
- Dans le cadre d'opération d'ensemble (type lotissement ou groupe d'habitation) portant sur une étendue égale ou supérieure à 5 000 m², des espaces verts et aires de jeux ouverts au public doivent être créés avec un minimum de 1/20° du terrain concerné.

III. POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

14-1 Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) est fixé à 0,40.

14-2 La disposition précédente ne s'applique pas aux installations, ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

14-3 Les locaux nécessaires à l'installation d'équipements de chauffage ou de production d'eau chaude fonctionnant grâce aux énergies renouvelables (générateurs et batteries de stockage lié à la production d'électricité d'origine solaire ou éolienne, pompe à chaleurs, chaudière à bois et son stockage, ballon de stockage d'un chauffe-eau solaire,...) ne sont pas soumis à un C.O.S.