

ZONE UB

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone construite en ordre continu dense affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend un secteur UBL où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

La zone UB est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRi Vistre.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB1 – 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'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UB2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

ARTICLE UB2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UB sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.

Dans le secteur UBL, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

La zone UB est en partie concernée par le périmètre du quartier dans lequel doit être préservée et développée la diversité commerciale délimité dans les documents graphiques.

Rappel : Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU****PUBLIC**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. Accès :

- Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des Services Publics d'Incendie et de Secours et de ramassage des ordures ménagères.

2. Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**Eau potable :**

Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- 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 l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié.

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 pourront être réalisés par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

2. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant (de l'environnement) sur le plan architectural ou sur celui de l'environnement.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 4,50 mètres au faîtage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;
- que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie, sauf pour les annexes (abri jardin, pool-house, local technique...).

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ($d \geq H/2$) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 80% de la surface du terrain.

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée en tout point à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 11 mètres au faîtage de la toiture et 9 mètres à l'égout de la couverture.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes, éolienne...).

Lorsque le bâtiment est à édifier en bordure d'une voie, sa hauteur ne peut excéder trois fois la distance comprise entre sa façade sur rue et l'alignement opposé.

Si le terrain est situé entre deux rues d'inégale largeur, dont l'espace est inférieure à 15 mètres, la hauteur du bâtiment est calculée en fonction de la voie la plus large.

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur autorisée sur la voie la plus large peut être réalisée en retour de façade sur une longueur au plus égale à 15 mètres.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**1) La topographie :**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

2) Le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits.

3) Les clôtures :

Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées de murs bahuts crépis ou en pierre de 0,50 à 1 mètre de haut et qui pourront être surmontés d'une structure ajourée et doublé d'une haie vive, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

4) Annexes :

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

5) Éléments en façade et saillies :

Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

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

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : une place par logement.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé soit :

- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;
- à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les terrasses sur rez-de-chaussée, construites au-delà de 15 mètres de profondeur sur rue, seront traitées en espaces verts plantés.

Espaces verts publics d'accompagnement :

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessibles aux véhicules automobiles doivent être créés d'un seul tenant à raison de 10% de la superficie du terrain concerné.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.