

## ZONE UD

---

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone de faible densité destinée à accueillir principalement de l'habitat en ordre discontinu aéré.

Elle comprend un secteur UDL 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 UD 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 UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sous réserve des dispositions définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux excepté celles définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées au commerce excepté celles définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat excepté celles définies à l'article UD2 ;
- 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 UD2 ;
- 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 UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone UD (excepté dans le secteur UDL) sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sous condition qu'elles soient intégrées dans des opérations d'aménagement d'ensemble ;
- 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 UDL, 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.

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 UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE 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.
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. En tout état de cause, les nouveaux accès sont interdits sur la RD6086 et la RD135 déviée.

**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 devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.
- Pour les opérations nouvelles, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de quatre logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié Il ne pourra être desservi plus de dix (10) logements par une voie en impasse.

**ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE 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. Tout réseau d'eaux doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

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 leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

**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.

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

**ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordure des voies publique ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifiée à moins de 4 mètres de l'emprise de ces voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe.

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

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur des clôtures défensives est obligatoire le long du domaine de S.N.CF.

**ARTICLE UD7 - 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 faitage 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.

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 4 mètres.

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

#### **ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposition l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant les pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 7 mètres à l'égout de la couverture.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

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

#### **ARTICLE UD11 - 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 parallèles à la rue et aux courbes de niveau.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les toits plats sont autorisés dans la limite de 30% du volume bâti.

##### **3) Les clôtures :**

Les clôtures sur voie ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites dans le cas d'une clôture maçonnée.

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

#### 4) Annexes :

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le jouter. Elles 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 UD12 - 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 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

#### Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : deux places par logement  
Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les constructions destinées au commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente** : une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux restaurants** : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **pour les établissements d'enseignement** :
  - du premier degré : une place de stationnement par classe,
  - du second degré : deux places de stationnement par classe,
  - établissements pour adultes : cinq places de stationnement par classe.Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.
- **pour les établissements recevant du public** (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

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

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 UD13 - 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 50m<sup>2</sup> de terrain.

##### **Espaces boisés classés :**

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

##### **Espaces verts publics d'accompagnement :**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une étendue de terrain égale ou supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessible aux véhicules automobiles doivent être créés, d'un seul tenant, à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.