

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UCCaractère de la zone

Cette zone de développement urbain dense à mixité fonctionnelle forte représente un enjeu majeur dans le tissu urbain nouveau de Ganges. Le développement linéaire de la zone en couronne périphérique du noyau ancien, le long du Rieutord, et sa situation en façade urbaine depuis la rocade de contournement Est de Ganges (la RD 986 et l'avenue de Nîmes, fait de cette zone une vitrine de la ville, aujourd'hui mal exploitée.

La volonté communale est de réhabiliter cette façade par une stratégie alternative d'aménagement.

Elle est aujourd'hui composée d'activités diverses.

La zone est en grande partie couverte par un secteur où s'applique l'article L 123-2-a du code de l'Urbanisme, où les constructions seront réalisées sous forme d'opération d'ensemble, dans le cadre d'un changement de destination.

La zone comporte un secteur UC c représentant le secteur de la zone UC couvert par l'article L123-2-a.

La zone UC est intéressée partiellement par la zone inondable du Rieutord. (Zones R et R1). La zone UC est concernée par des dispositions spécifiques en matière d'eaux pluviales, telles que définies dans le schéma directeur des eaux pluviales inclus dans le présent dossier de PLU.

Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'intérieur du secteur couvert par l'article L 123-2-a, toute construction ou aménagement d'une Surface de plancher supérieure à 40 m² est interdite sauf occupations définies à l'article suivant.

A l'extérieur du secteur ci-dessus, sont interdits :

- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les campings
- Les terrains de stationnement des caravanes et les mobile-homes.
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Les occupations ou utilisations du sol admises dans la zone doivent respecter les articles du titre I du présent règlement :

Sont admises sous condition :

- Dans le secteur couvert par l'article L 123-2a, en l'absence de projet d'ensemble mixant habitat, commerces, activités compatibles, seule une extension mesurée, (40 m² de Surface de plancher) est autorisée une fois pour les bâtiments existants à la date d'approbation du PLU. Sont également autorisés les aménagements de sols et traitement paysagers ainsi que les parkings longeant la RD.

- A l'extérieur du secteur ci-dessus, sont autorisées les installations classées pour la protection de l'environnement à condition
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosions),
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements des sols sous réserves que ces travaux soient nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans cette zone.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les constructions d'intérêt général public et d'équipements publics.

Section II Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I – Accès

Voire DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-1

II-Voirie

Voire DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-2

ARTICLE UC 4 - DESSERTES PAR LES RESEAUX

I – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable.

II – Assainissement

- Eaux usées

Toute construction, ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines au réseau public existant. Les raccordements aux réseaux devront être conformes aux prescriptions du règlement d'assainissement applicable à la commune de Ganges.

- Eaux pluviales

Voire DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-3

Dispositions spécifiques :

- Pour les parcelles supérieures à 1500 m² et dont le coefficient d'imperméabilité est supérieur à 40%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

(Exemple : bassin de retenue, noue, cuve enterrée, chaussée réservoir, disposition de surface favorisant la rétention, etc ...)

- Dans toute parcelle une superficie de 20% de la surface de la parcelle doit être laissée en espaces libres. 50% des espaces libres sont à laisser en pleine terre.

Gestion des déchets

Voir DISPOSITIONS GENERALES Article 7-1-6

III - Électricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

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

Voies automobiles.

Pour les façades sur le Rieutord, le recul minimal imposé est de 25 mètres par rapport à l'axe de la Rocade entre la RD 986 et l'Avenue de Nîmes. Dans la zone non aedificandi ainsi créée, les aménagements paysagers et le passage des déplacements en mode doux sont autorisés.

Le recul minimal imposé pour les autres voies est de 5 mètres par rapport à l'alignement. Il n'est pas règlementé dans le cadre d'un changement de destination du projet concerné.

Autres emprises publiques :

Le recul n'est pas règlementé.

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

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment nouveau au point le plus proche des limites séparatives de la parcelle doit être au moins égale à 3 mètres et jamais inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

Toutefois, la construction d'un bâtiment joignant la limite parcellaire est admise à l'intérieur d'une opération d'ensemble à l'exception des limites du terrain sur lequel est réalisée l'opération d'ensemble.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR ACTE AUTHENTIQUE

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 hauteur de la construction la plus élevée $L=H$.

Cette distance est réduite de moitié pour les parties de construction en vis-à-vis qui ne comportent pas d'ouverture $L=H/2$.

Dans tous les cas, la distance entre bâtiments non contigus ne peut être inférieure à 4 mètres, sauf pour les bâtiments joints par une liaison architecturale.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé.

Le coefficient d'imperméabilisation est fixé par le schéma directeur d'assainissement pluvial. La zone laissée libre sur la parcelle doit représenter au moins 20% de cette parcelle.

ARTICLE UC 10 - HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Toutes les constructions doivent satisfaire à deux règles :

- l'une fixe la hauteur maximale autorisée,
- l'autre fixe la hauteur des constructions en fonction de la largeur de la rue.

Définition de la hauteur :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du sol naturel existant jusqu'au sommet du bâtiment, cheminée et superstructure exclues.

Cette hauteur maximale mesurée en tout point de l'assiette foncière génère un plan théorique parallèle au sol naturel qu'aucun point de la construction ne pourra dépasser.

Hauteur totale

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres et R+3 au-dessus du terrain naturel.

Hauteur relative

La hauteur des constructions doit être égale ou inférieure à la largeur de la voie augmentée éventuellement du retrait par rapport à l'alignement.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone de bruit définie sur les plans de zonage, les habitations devront respecter les normes d'isolation acoustique de l'arrêté du 23 février 1983.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Les façades sur le Rieutord situées entre la RD 986 et l'Avenue de Nîmes devront faire l'objet d'attention particulière. Tout projet de qualité architecturale insuffisante pourra faire l'objet d'un refus ou de prescriptions particulières. (Article R 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, l'utilisation de matériaux utilisés dans le cadre du développement durable, et les formes architecturales qui en découlent ouvriront droit à des dérogations au présent article UC 11.

1 – Toitures :

- Les toitures doivent être en tuiles de type méditerranéen teinte suivant nuancier. Les pentes des toitures seront comprises entre 15 et 35%.
Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 50% de la surface totale des toitures, elles pourront être plantées ou accessibles. Toutefois afin de réaliser un bâtiment en basse consommation, et dans ce cas seulement, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.
- Les capteurs solaires devront être intégrés dans l'architecture et notamment s'insérer dans la pente lorsqu'ils sont réalisés en couverture.

2 – Façades :

Les façades peuvent être en matériaux revêtus d'un enduit de teinte à choisir dans le nuancier de la commune.
Toutefois afin de réaliser un bâtiment à basse consommation, et dans ce cas seulement, il peut être envisagé de déroger aux règles ci-dessus.

3 - Clôtures :

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte qui s'harmonisent avec la construction.

4 - Matériaux proscrits :

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les briques creuses, les agglomérés, etc.

Toutefois, dans le cadre de l'emploi de matériaux reconnus comme entrant dans le processus du développement durable, il pourra être dérogé à l'alinéa ci-dessus.

5 - Terrassement :

Les terrassements importants tendant à adapter le terrain à la construction sont interdits notamment sur les parcelles à forte déclivité.

Les règles ci-dessus ne s'appliquent aux bâtiments publics.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Cette superficie peut être réduite dans le cas de la fourniture d'un document justifiant une circulation aisée.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation, au moins deux places de stationnement par logement.
- Pour les commerces courants et les bureaux, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60 % de la surface du plancher hors œuvre nette de l'établissement.
- Pour les constructions à usage hospitalier, une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions à usage hôtelier une place de stationnement pour deux lits.
- Pour les constructions à usage de salles de spectacle et de réunion, les restaurants : une surface affectée au moins égale à 25% de la capacité d'accueil.

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.

Modalités d'application :

Le constructeur peut être quitte de ses obligations conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, d'aménagement de voirie et de stationnement imperméabilisé, ainsi que les aires de stationnement collectif, doivent être plantées.

Section III Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à cette zone est :

- Dans le secteur couvert par l'article L 123-2-a du code de l'Urbanisme les possibilités d'occupation du sol sont fixées à 40 m² de Surface de plancher par unité foncière au plus pour les constructions existantes. Les possibilités d'occupation du sol après changement de destination seront fixées par le projet communal.
- A l'extérieur du secteur ci-dessus, le COS n'est pas règlementé.