UZES

Plan Local d'Urbanisme

Règlement complet

Après modification simplifiée n°7
et après révision allégée n°1

Dossier d'approbation

	Prescription	Arrêt	Approbation
6ème Modification simplifiée			**14 octobre 2025**
1ère Révision allégée			**16 janvier 2020**
4ème Modification simplifiée			03 octobre 2019
2ème Modification simplifiée			
4ème Modification			01 avril 2011
1ère Modification simplifiée			11 février 2010
3ème Modification			21 janvier 2009
2ème Modification			12 février 2008
1ère Modification			30 mai 2007
3ème Révision POS/PLU	09 décembre 2002	11 juillet 2005	28 avril 2006
1ère Révision simplifiée			21 décembre 2005
3ème Modification			29 juin 2004
2ème Modification			23 septembre 2002
1ère Modification			19 décembre 2001
2ème Révision POS	11 juin 1993	19 février 1996	23 Juillet 1997
1ère Révision POS	21 octobre 1988	29 octobre 1991	06 Octobre 1992
1ère Modification			21 juin 1991
Elaboration	22 octobre 1976		15 janvier 1988

OMLB architecture
3, allée de l'Espinouse
Lieu dit Puech Estève
34 760 BOUJAN / LIBRON
Tél 04 67 30 87 41
Fax 04 67 30 52 54
Email contact@omlb.fr

Mairie
Mairie d'UZES
1 place du Duché – 30 700 UZES
Tél : 04 66 03 48 48
Fax : 04 66 03 47 47

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES 3
CHAPITRE I - ZONE Ua 4
CHAPITRE II - ZONE Ub 16
CHAPITRE III - ZONE Uc 22
CHAPITRE IV - ZONE Ud 30
CHAPITRE V - ZONE Ue 40
CHAPITRE VI - ZONE Uza 49
CHAPITRE VII - ZONE Uzb 56
CHAPITRE VIII - ZONE Uzc 64
CHAPITRE IX - ZONE Uzd 72
CHAPITRE X - ZONE Uze 79
CHAPITRE XI - ZONE Uzf 86
CHAPITRE XII - ZONE Uzg 93
CHAPITRE XIII - ZONE Uzl 100
CHAPITRE XIIII - ZONE Uzm 107
CHAPITRE XV - ZONE Uzp 114
CHAPITRE XVI – ZONE Uzs 115

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER 121
CHAPITRE I - ZONE IAU 122
CHAPITRE II - ZONE IIAU 126
CHAPITRE III - SECTEUR II AU 2 136
CHAPITRE IV - ZONE IV AU 143

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES 150
CHAPITRE I - ZONE A 151

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES 159
CHAPITRE I - ZONE N 160

ANNEXES 168

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE Ua

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense et de services, où les bâtiments sont construits en ordre continu, avec un secteur Ua1 réservée à une activité spécifique (hospitalière) et soumis à des règles particulières liées à la zone de protection sur le panorama découvert de la Promenade des Marronniers.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Isolation phonique : Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 (joint en annexe du PLU) lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre des RD 981 et 982.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que :

- Les constructions à usage :
- d'habitation
- hôtelier
- d'équipement public
- de commerce et d'artisanat
- de bureau et de services
- Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :
- Aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises, qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat, à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- 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 aient été prises ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Sont admises l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou inconvénients en résultant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 3 - ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est non constructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques suffisantes de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.

ARTICLE Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

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, dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté, sauf cas particulier (ex : alignement de façade en retrait)

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est déterminée en fonction de la hauteur des constructions voisines ; elle devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments voisins.
Pour le secteur Ua1, la hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage de la toiture soit (R+I).

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.
Les constructions neuves devront s'harmoniser au site urbain.

Les règles applicables en matière d'architecture et d'aspect des constructions seront modulées en fonction de la nature des projets :

- dans le cas du maintien d'une construction existante dans ses principales dispositions sans changement de destination, la règle sera la restauration.
- dans le cas de transformations importantes, reconstruction partielle, changement de destination, construction neuve derrière une façade ancienne maintenue, et cas similaires, la règle sera le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

Règles préliminaires

Dans le cas où les façades ne sont pas en pierres apparentes on procédera aux mises à nu et recherches préalables nécessaires, avant l'établissement de tout projet, afin de retrouver les dispositions anciennes pouvant avoir été cachées.
Les vestiges découverts devront être respectés dans la composition du projet.

Ravalements

Les demandes tendant à l'exécution des travaux de ravalement seront assorties des détails relatifs aux méthodes qui seront employées et préciseront les travaux prévus (pierres, enduits, rejointoiements, restauration d'éléments architecturaux (peinture de menuiserie etc..).

Les façades en pierre de taille recouvertes d'enduits devront être rétablies selon leur aspect primitif.

Parements en pierre

Le nettoyage des façades des immeubles en pierres de taille apparentes sera fait par lavage et brossage, éventuellement par sablage léger à faible pression. Les ravalements au chemin de fer par grattage, ponçage ou bouchardage sont interdits.

Les remaillages de parements seront exécutés en pierre de même teinte et texture que les pierres de l'édifice. La taille des parements neufs sera analogue à celle des pierres de l'édifice.

Les pierres ou moellons appareillés devront être rejointoyés au mortier de chaux blanche ; les joints seront brossés à la brosse à chiendent au moment de la prise.

Les joints en ciment tirés au fer en relief ou en creux sont interdits ; les joints primitifs ne devront pas être élargis.

L'usage de la pierre de taille est obligatoire pour les appuis des fenêtres et les seuils extérieurs des portes.

L'usage de tout autre matériau n'est autorisé que pour ouvrages non visibles des espaces publics ou intérieurs.

Enduits

En aucun cas on ne pourra exécuter d'enduit sur des façades ou parties des façades qui n'en comportaient pas à l'origine. La dernière couche d'enduit sera composée de chaux grasse ou de chaux hydraulique blanche, à l'exclusion de tout ciment.

Les enduits ne pourront être teints que par l'emploi de sables appropriés non tamisés, toute adjonction de colorants étant interdit.

Suivant les cas, les enduits seront lissés à la truelle ou brossés.

L'usage des enduits extérieurs en ciment ou en plâtre est interdit, de même que tout enduit rugueux.

Ouvertures

Les percements d'ouvertures nouvelles ne pourront être autorisés que lorsque les façades ne constituent pas une ordonnance architecturale.
Leurs proportions, leurs aspects (matériaux…) tiendront compte de l'architecture de l'immeuble.

Les ouvertures d'origine qui ont été obturées postérieurement devront être rétablies.

Dans le cas de fenêtres ayant comporté des meneaux, ceux-ci devront être rétablis dans toute la mesure du possible, de même que les anciens bandeaux et les moulures ou profils ou toute autre disposition intéressante ou authentique.

Fenêtres

Les fenêtres à refaire seront semblables à celles d'origine, les profils seront reproduits.

Lorsque les menuiseries d'origine auront disparu, il y aura lieu de se conformer à des modèles de l'époque du bâtiment.

Les fenêtres à meneaux ne pourront pas être équipées de volets extérieurs.
Les fenêtres du XVII^{ème} siècle recevront des menuiseries à petits bois.

Volets

Les volets à refaire seront du type traditionnel, doublés, cloutés et peints dans le ton des menuiseries des fenêtres.

Les volets extérieurs seront supprimés :

- dans les constructions intérieures au XVII^{ème} siècle comportant des fenêtres à meneaux.
- dans les constructions comportant une ordonnance décorative incompatible avec de tels volets extérieurs.

Dans ce cas, la fermeture pourra se faire par volets intérieurs ou l'occultation par rideaux.

Dans les autres cas, les persiennes et les volets métalliques ouvrant sur la voie publique ou visibles d'une voie publique, sont interdites.

Portes extérieures

Les portes préfabriquées dites de "style" ou "rustiques" sont interdites.

L'exécution des portes devra être compatible avec le caractère de la construction.

Les portes pourront être, suivant les époques de construction :
- soit à planche doublée avec ou sans moulure
- soit à grand cadre ou à petit cadre.

Les portes de type isoplane sont interdites.

Le bois pourra être apparent ou peint suivant le caractère et l'époque de la construction. S'il est peint, sa couleur devra s'harmoniser avec l'édifice et le voisinage.

Serrureries

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne ou de ferronnerie devront être conservés et s'il y a lieu réparés : balcons, grilles, pentures de volets, de portes, ferrages, serrures, etc.

Les éléments nouveaux devront se rapprocher des modèles anciens les plus simples.

La quincaillerie en métal chromé ou brillant est interdite à l'extérieur, en particulier pour les poignées de portes, les boutons de tirage et les heurtoirs.

Toitures

Les toitures seront en tuiles canal, si possible de récupération.

L'importance des saillies de toitures s'adaptera à l'époque et à la nature de la construction.

Dans la mesure du possible, on rétablira les pentes de toit qui ont été modifiées postérieurement à la construction initiale.

Tout ouvrage visible en métal est interdit, à l'exception des gouttières et descentes d'eau.

Toiture en terrasse

Elles seront revêtues de dallage en terre cuite ou en pierre.

Descentes d'eaux pluviales

Tout point de modification ou réfection de toitures devra préciser les emplacements des descentes d'eaux pluviales. Des regroupements avec les propriétés voisines pourront être envisagés, avec l'accord des propriétaires afin de diminuer le nombre des descentes d'eau.

Les coudes dans le plan des façades et les descentes obliques sont interdits.

Les gouttières et les descentes d'eau seront peintes avec un mélange de minimum de plomb et de noir mat afin d'obtenir un ton vieux cuivre ou bronze.

Cheminées

Les souches hors combles seront enduites extérieurement au mortier de chaux.

Tout appareil de capte-suie ou de tirage devra être mis ou déplacé de façon à être invisible de la rue.

Antennes et capteurs solaires

Les antennes de télévisions seront regroupées pour chaque immeuble en antenne collective.

Elles seront disposées de façon à être le moins visible possible. Elles seront déposées dès que les moyens techniques le permettront (notamment si elles peuvent être installées dans les combles).

Les dispositifs de captage du rayonnement solaire ne pourront en aucun cas être établis en superstructure sur les toitures ou les murs, existants ou à construire. Ils devront être intégrés dans le volume même de la construction en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Plomberie

Toute installation de plomberie, autre que les gouttières et descentes d'eau pluviale, est interdite sur les façades.

Peinture et vitrerie

Les menuiseries extérieures seront peintes. La couleur blanche ne peut être admise sur les menuiseries des constructions antérieures au XIX^{ème} siècle. Le choix sera fait entre les couleurs grises, vertes ou brun rouge.

Le bois de certaines portes pleines pourra rester apparent à condition d'être traité à l'huile de lin cuite ou par des produits fongicides équivalents.

Il est interdit de peindre les murs de pierre ou les enduits.

Les parties de bois (charpente ou pan de bois apparents) peuvent être passées au carbonyle clair ou produits fongicides équivalents.

Balcon

Toute création de nouveau balcon en saillie sur la voie publique est interdite pour les immeubles existants.

La suppression des balcons créés postérieurement aux façades, pourra être exigée lors de la restauration ou ravalement des façades.

Terrasses

Les terrasses existantes ou à créer devront être limitées :
- au rez-de-chaussée sur rue ou sur cour : soit par un mur bahut plein d'une hauteur avant toit de 2 m minimum de profondeur, par rapport à la façade et d'une hauteur de 1,20 m minimale de 1,20 m, exécuté dans le même matériau que le reste de la façade, soit par un minimum au faîtage.
- aux étages sur rue : par un avant toit de 3 m minimum de longueur par rapport à la façade, d'une hauteur de 1,20 m minimum au faîtage.

Servitudes architecturales concernant les murs mitoyens des immeubles démolis

Ces murs, lorsque les immeubles démolis ne doivent pas être reconstruits, seront transformés en façades par la création d'ouvertures en harmonie avec le cadre architectural.

Façade commerciales, devantures et vitrines

Principes généraux

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ou comportant des vitrines ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.
La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plafond du rez-de-chaussée ou par un bandeau ou corniche appartenant au gros œuvre s'il existe et s'il se trouve au voisinage dudit plafond.

Dans les immeubles anciens, il y aura lieu de procéder à tous sondages et mises à nu nécessaires avant l'établissement des projets.
La restauration des devantures traditionnelles en bois, moulurées et peintes, pourra être recommandée ou même imposée.

Dans l'établissement ou la transformation d'un magasin, on prendra en considération l'architecture de l'ensemble de l'immeuble sans supprimer d'élément constructif.

Dans les immeubles anciens, il y aura lieu, avant l'établissement du projet, de s'assurer que les dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement (départs d'arc en pierre, linteaux moulurés ou non, etc ...). Les vestiges découverts devront être respectés dans la composition du projet.

La trame architecturale devra être respectée et les piédroits, piliers ou arcs devront être conservés visibles de l'extérieur.

Dans le cas fréquent où un même local commercial s'étend dans plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la devanture devront faire apparaître le fractionnement de la trame du parcellaire ancien. Les piliers anciens disparus lors de transformations antérieures seront recréés. La largeur des ouvertures ne devra pas dépasser 4 mètres.

Les portes d'entrée, anciennes ou actuelles, des immeubles ne devront pas être intégrées dans les nouvelles devantures mais suffisamment dégagées.

Les vitrines devront être insérées dans le cadre architectural existant; dans tous les cas, les vitrines devront être en retrait de 20 cm sur l'alignement des façades.

La saillie des coffrages ou revêtement ne devra pas dépasser 0,08 pour l'encadrement et 0,15 pour la corniche.

Toute vitrine ayant un intérêt de caractère architectural, artisanal ou pittoresque pourra voir sa conservation et sa restauration imposée.

Les placages de pierre sont interdits s'ils n'ont pas au moins 10 cm d'épaisseur et s'ils ne sont pas établis au nu général de la façade.

Enseigne - Publicité

La pose de plus d'une enseigne parallèle et de plus d'une seule enseigne perpendiculaire, par commerce ou magasin, est interdite.

Les inscriptions parallèles aux façades doivent être plaquées contre la devanture elle-même et être constituées par des lettres peintes ou en relief ne dépassant pas 50 cm de haut sauf sur les boulevards périphériques.

Les inscriptions perpendiculaires aux façades seront des enseignes découpées, de préférence en ferronnerie ou en tôle peinte. Les enseignes figuratives à l'ancienne mode sont recommandées.

Tout panneau plein faisant saillie sur la façade est interdit.

Les enseignes en matériau translucides sont interdites et la pose des protecteurs est admise.

La publicité lumineuse, l'éclairage de couleur ou intermittent des enseignes sont interdits, à l'exception de l'éclairage indirect de l'enseigne par projecteur ou autre procédé.

Auvents - Bannes – Stores

Les auvents et marquises sont interdits.

Les bannes et stores ne devront porter aucun motif publicitaire, ils seront de couleur unie ou à rayures.

Etalages sur la voie publique

L'installation permanente d'étalage sur la voie publique est interdite.

Leur installation non permanente peut être autorisée.

Les présentoirs en matériaux traditionnels (corbeilles en vannerie seront préconisées).

Clôtures

Les clôtures sur rue devront être constituées par :
- des murs en pierre de taille ou en moellons rejointoyés dans le ton de la pierre et au nu de celle-ci
- des grilles en ferronnerie aux motifs simples inspirés des modèles traditionnels.

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit.

La hauteur maximale pour les clôtures sur rue sera de 2 m.

Sur les limites intérieures séparatives des parcelles, ou entre les jardins ou cours privées, les clôtures, si elles sont visibles de la voie publique, ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur et elles seront de préférence construites en pierres de taille ou en moellons, ou à défaut, constituées par des barrières de bois ou des haies vives ou des grilles.

Toutes les lignes électriques et téléphoniques seront, au fur et à mesure des travaux de réfection, établies en souterrain, ou à défaut, le long des façades.

Toutes les alimentations aériennes des dispositifs d'éclairage et toutes les installations aériennes des télécommunications seront supprimées au fur et à mesure des travaux de modernisation.

Les constructions neuves devront être conçues pour s'harmoniser au site urbain.

Elles devront présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le paysage urbain et la bonne économie de la construction.

Il sera tenu le plus grand compte de l'échelle des constructions avoisinantes, de leurs couleurs et leurs matériaux.

Sont interdits tous travaux qui, dans un ensemble présentent une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, sont de nature à rompre l'harmonie.

Est interdite l'imitation de matériaux (fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois, faux marbres, etc) ainsi que tous parements laissés apparents de matériaux destinés à être recouverts tels que (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc).

Les fenêtres seront rectangulaires, leur hauteur devra être comprise entre 1,5 et 1,75 de leur largeur.

Les toitures seront en tuiles canal, si possible de récupération ou en matériaux traditionnels.

Elles devront être de teintes claires et nuancées de tonalité identique à celle de la ville.

Les tuiles mécaniques sont interdites, ainsi que les tuiles d'imitation dites "romanes", "stop" ou similaires.

La démolition des façades sur rue est interdite.

ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicule y compris les accès et les aires de manœuvre. Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.

Pour les bureaux et les activités : néant

pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m^2 de surface de vente : l'aire de stationnement doit être égale à la surface de vente.

pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m^2 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.
- établissement pour adultes : 5 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 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques, les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

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 :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ua 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE Ub

Caractère de la zone

Zone à caractère dense, affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Cette zone comprend un secteur Ub1 situé dans la zone de protection du panorama de la promenade des marronniers.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L' OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que :

- Les constructions à usage :
- d'habitation
- hôtelier
- d'équipement public
- de commerce et d'artisanat
- de bureau et de services
- Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :
- Aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public.

ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises, qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat, à condition :

- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- 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 aient été prises ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Sont admises l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou inconvénients en résultant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES - VOIRIE

Tout terrain enclavé est non constructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques suffisantes de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.

ARTICLE Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant ou projeté.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m2 imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

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 dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions peuvent être implantées en limite du domaine public actuel ou projeté.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 85 % de la surface du terrain.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder : 14 mètres au faîtage de la toiture.
Cette hauteur devra être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments voisins.

Pour le secteur Ub1, cette hauteur maximale est fixée à 9 mètres au faîtage soit (R+l).

Pour les rues mentionnées sur les documents graphiques par le sigle ▲▲▲, la hauteur des bâtiments ne peut être supérieure à celle du bâtiment le plus haut de la même rue.

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

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les constructions neuves devront être en harmonie avec l'ensemble des bâtiments voisins.

Les toitures seront en tuiles canal, si possible de récupération ou en matériaux traditionnels de teintes claires et nuancées de tonalité identique à celle de la ville.

Il devra être tenu compte des recommandations architecturales visées en annexes.

La hauteur maximale pour les clôtures sur rue sera de 2 m.

ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privée sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.

Pour les bureaux et les activités : néant

pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m^2 de surface de vente : l'aire de stationnement doit être égale à la surface de vente.

pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m^2 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.
- établissement pour adultes : 5 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 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques, les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

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 :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 2 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ub 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone est fixé à 1,5.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipement public (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers.. .) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

CHAPITRE III - ZONE Uc

Caractère de la zone :

Zone urbaine de moyenne densité, destinée à accueillir des constructions individuelles groupées ou des petits collectifs. C'est une zone dite de constructions en ordre discontinu dense. Elle comprend deux secteurs :
- un secteur Uc1 à vocation hospitalière
- un secteur Uc2 situé au nord de l'hôpital du Mas Careïron dans lequel la densité et la hauteur ont volontairement été limitées de façon à mieux maîtriser l'impact visuel des constructions qui pourraient y être édifiées.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Isolation phonique : Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 (joint en annexe du PLU) lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre des RD 981 et 982.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupations du sol autres que :
- Les constructions à usage :
- d'habitation
- d'équipement public
- de commerce et d'artisanat
- de bureau et de services
- d'entrepôts commerciaux

réalisés individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble (lotissements, Zones d'Aménagement Concerté, groupes d'habitations…) à dominante d'habitat.
- Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :
- Parcs d'attraction,
- Aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur UC1, sont interdites toutes les formes d'occupation et d'utilisation du sol autres que :
- Les constructions et utilisations du sol liées à l'activité hospitalière.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitat.

ARTICLE Uc 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les installations classées pour la protection de l'environnement, quel que soit le régime auxquelles elles sont soumises, qui de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat, à condition :
- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) ;
- 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 aient été prises ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

Sont admises l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou inconvénients en résultant.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc 3 - ACCES - VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est non constructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Voirie :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

ARTICLE Uc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

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

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m2 imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

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 dans la mesure du possible réalisés en souterrain.

ARTICLE Uc 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Article modifié par la modification n°4 du PLU

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques. Pour les routes départementales, hors agglomération, ces reculs sont les suivants :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
1	R.D.981	35 m
2	R.D.981	25 m
3	R.D.982	25 m
4	R.D.979	25 m
5	R.D.407	15 m

Par ailleurs, hors agglomération, le recul minimum des constructions par rapport à la voie verte (tracé de l'ancienne voie ferrée) est de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

À défaut d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement des existants.

Pour les opérations d'ensemble, ces dispositions sont à respecter en bordure des voies publiques, mais les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies privées, à condition 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 les deux points.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche 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 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 11 mètres au faîtage de la toiture.

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

Dans le secteur Uc2, la hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres au faîtage de la toiture.

Dans toute la zone, l'extension d'un bâtiment, ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

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

ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

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

Le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief. Ces faîtages seront parallèles aux courbes de niveau.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux :

La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal" de teinte claire et uniforme. Les tuiles rouges sont à exclure.

Dans le cas où des génoises sont exécutées, elles devront l'être suivant la technique traditionnelle régionale à un ou deux rangs et tuiles de courant en débord sans gouttière.

Si les sous-faces des avancées de toit sont réalisées en bois elles devront être peintes.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel sans élément décoratif étranger.

Les ouvrages annexes de couverture tels que solins, abergements, etc... seront exécutés en zinc ou en plomb et devront être le plus discret possible.

Dans le cas d'installation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci devront être réalisées soit en zinc, soit en cuivre.

L'enduit extérieur sera exécuté au mortier de chaux et sable naturel de carrière.

La finition de surface sera de type taloché, frotassé fin ou brossé.

La teinte de l'enduit sera choisie dans la gamme de la Commune. Sont à exclure : les enduits blancs même cassés, tyroliens, de teinte vive, à épiderme fantaisiste.

Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures seront de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les contrevents seront exécutés suivant la technique traditionnelle locale, se rabattant en façade. Les persiennes pliantes en tableau et les volets à barre et écharpes sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes (et non lasurées) suivant la palette de couleurs déposée en Mairie.

Clôtures :

Les clôtures, le portail d'entrée et les piliers feront obligatoirement l'objet d'une déclaration de travaux avant toute exécution.

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens si le contexte du quartier le justifie.

Les murs de clôtures existants en pierres sèches seront obligatoirement, sauvegardes et restaurés à l'identique.

Dans les autres cas, les murs de clôture seront enduits sur les 2 faces au mortier de chaux et sable naturel de carrière avec une finition de type taloché ou gratté.

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures sur rue sera de 1, 60 m, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative sera de 1,80 m.

De plus, Le long de la RD 981, le traitement des abords des voies sera renforcé.
Les clôtures seront soit des murets de pierre sèche ou pierre à joint débordant non lissé d'une hauteur minimale de 1 m, soit des grillages doublés de végétation.
Les plantations ci-dessus seront des haies discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetiers, arbres…). Les essences retenues seront de préférence traditionnelles, les haies continues d'une même essence (thuyas, cèdres bleus ou verts) sont proscrites.
Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions et les clôtures le permet, redoublée par un rideau d'arbres de haute tige.

ARTICLE Uc 12 - OBLIGATION DE REALISER DES 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et les aires de manœuvre. Il est exigé :

pour les constructions à usage d'habitation : deux places par logement.

pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :
1 place de stationnement par 25 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m^2 de surface de vente : l'aire de stationnement doit être égale à la surface de vente.

pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m^2 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.
- établissement pour adultes : 5 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 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques, les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

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 :

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :
- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 2 emplacements.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone Uc et Uc1 est fixé à :
- 0,35 pour les constructions isolées,
- 0,50 pour les opérations d'ensemble (en cours ou achevés), les collectifs ou les constructions à usage d'activité.

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone Uc2 est fixé à 0,35.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipement public (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers…) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

CHAPITRE IV - ZONE Ud

Caractère de la zone

Zone urbaine de densité faible. Cette zone comprend :
- un secteur Ud1, zone sensible du point de vue paysagère.
- un secteur Ud2, qui correspond également aux zones sensibles paysagères (lieu dit de la Lauze et du Mas de Justice, et zone de protection spéciale du site classé de la Promenade des marronniers).
- un secteur Ud3 qui regroupe des espaces partiellement bâtis et insuffisamment équipés.
- Des secteurs ou sous-secteurs Uda d'assainissement autonome.
- Des secteurs Udp liés au périmètre de protection du captage des Fouzes, dans lesquels le raccordement aux réseaux publics (eaux et assainissement) sera obligatoire.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Isolation phonique : Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 (joint en annexe du PLU) lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre des RD 981 et 982.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L' OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ud 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone Ud, à l'exception des secteurs Ud1, Ud2 et Ud3, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que :
- Les constructions à usage :
- d'habitation
- hôtelier
- d'équipement public
- de commerce et d'artisanat
- de bureau et de services

réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble à dominante d'habitat.
- L'extension et l'aménagement des activités existantes à la date d'approbation du POS.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 3ème révision du POS valant élaboration du PLU (28 avril 2006), même si les dispositions de l'article Ud5 ne sont pas respectées.

- Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme :
- Aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public.

Dans le secteur Ud1, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que :
- les constructions à usage d'habitation
- et l'extension et l'aménagement des activités existantes, hors opérations d'ensemble.

Dans le secteur Ud2, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que :
- les constructions à usage d'habitation
- et l'extension et l'aménagement des activités existantes, hors opérations d'ensemble.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier
- Les commerces.

Dans le secteur Ud3, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que :
- les constructions à usage d'habitation réalisées individuellement, hors opérations d'ensemble,
- l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du POS même si les dispositions des articles Ud5 et Ud6 ne sont pas respectées.

Dans, la zone inondable définie au plan de zonage :
- les remblais et les clôtures en dur sont interdits.
- toute nouvelle construction est interdite sauf précisions apportées par l'article Ud2

ARTICLE Ud 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sur l'ensemble de la zone Ud, à l'exception des secteurs Ud1, Ud2 et Ud3, sont admis l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou inconvénients en résultant.

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa fort (bleu foncé)
Toute nouvelle construction est interdite.

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa modéré (bleu clair) y compris la zone inondable du ruisseau du Redounet et de l'Hopital
Toute nouvelle construction est interdite.
Seuls les travaux à réaliser sur les constructions existantes sont autorisées s'ils ne conduisent pas à :
- un changement de destination sauf s'ils améliorent la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la côte de 0,80 m comptée à partir du sol naturel jusqu'au niveau de plancher,
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,

- créer ou aggraver les risques de pollution,
- une extension de plus de 20 m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m du sol naturel. Les 20 premiers m² doivent être accessible depuis l'intérieur de la construction.

- Dans les zones inondables ou potentiellement inondables constructibles (jaune) :
Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone et que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m au dessus du sol naturel et qu'elles soient situées à plus de 10 m du bord du cours d'eau.

Dans toutes les zones inondables, il conviendra également :
- de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valets et fosses drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains,
- d'interdire toute mise en souterrain remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions,
- de restreindre au strict nécessaire tout busage partiel qui devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risqué d'inondation pour un événement rare,
- D'imposer la transparence hydraulique des clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ud 3 - ACCES - VOIRIE

Accès :

Tout terrain enclavé est non constructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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 la protection civile.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Voire :

Les constructions et les installations 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 et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

ARTICLE Ud 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction doit se raccorder au réseau public notamment dans les secteurs Udp.

Dans le secteur Uda et les sous-secteurs Ud1a, Ud2a et Ud3a : les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonome conformément au schéma directeur d'assainissement.
En Uda1, Ud1a1, Ud2a1, Ud3a1 : lit filtrant à flux vertical non drainé ou lit filtrant surélevé non drainé
En Uda2, Ud1a2, Ud2a2, Ud3a2 : tranchée d'infiltration superficielle
En Uda3, Ud1a3, Ud2a3, Ud3a3 : Lit filtrant à flux vertical non drainé

En outre, pour les secteurs situés dans le périmètre de protection éloigné du captage de la Fontaine d'Eure (Ud2a1 et Ud2a3), les systèmes d'épandage devront être aménagés de telle sorte qu'une couche de sol, naturel ou artificiel, filtrant de 0,70m se trouve en dessous des canalisations de répartition. A défaut, le raccordement au réseau collectif sera obligatoire.

Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

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.

ARTICLE Ud 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour le secteur Ud et Ud3 : non réglementées.

En secteur Ud1 : pour des raisons de préservation de l'intérêt paysager du secteur, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1 500 m².

Pour le secteur Ud2 et Ud2a, pour des raisons de préservation de l'intérêt paysager du secteur, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2 400 m².

En secteurs Uda, Ud1a et Ud3a : Pour être constructible, la superficie minimale des terrains est de 1500 m². Cette disposition ne sera applicable que si la construction doit être reliée à un assainissement autonome (les piscines, annexes, … ne sont pas soumises à cette règle).

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

Article modifié par la modification n°4 du PLU

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées aux documents graphiques. Pour les routes départementales, hors agglomération, ces reculs sont les suivants :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
1	R.D.981	35 m
2	R.D.981	25 m
3	R.D.982	25 m
4	R.D.979	25 m
5	R.D.407	15 m

Par ailleurs, hors agglomération, le recul minimum des constructions par rapport à la voie verte (tracé de l'ancienne voie ferrée) est de 15 m par rapport à l'axe de la voie.

Si l'indication de recul n'est portée sur les documents graphiques que sur un côté de la voie, sur l'autre côté, la construction pourra se faire soit en limite, soit à 4 mètres de recul de la limite séparative.

À défaut d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'emprise de la voie.

Pour les constructions nouvelles en bordure du chemin de fer, la construction de clôtures défensives à implanter hors de l'emprise ferroviaire est obligatoire.

Pour les constructions existantes qui ne respectent pas cette règle, l'extension autorisée doit se faire à l'alignement de bâti existant.

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

À moins que le bâtiment à construire jouxte la limite séparative, les constructions ou installations doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE Ud 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur Ud3 : l'emprise au sol maximale est limitée à 5 %.
Dans le secteur Ud3, l'emprise maximale peut être portée à 6% pour les constructions remplissant des critères de performances énergétiques ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

ARTICLE Ud 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne doit pas excéder 9 mètres au faîtage du toit.

En secteurs Ud1, Ud2 et Ud3, la hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne devra pas excéder 8 mètres au faîtage.

Pour les constructions réalisées dans la marge d'isolement des 4 mètres par rapport aux limites séparatives, la hauteur ne devra pas excéder 4 mètres au faîtage du toit.

En secteur Ud3, la hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue est fixée à 8 m au faîtage.

ARTICLE Ud 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans la zone Ud et les secteurs Ud1, Ud2 et Ud3 :

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

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

Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief .Ces faîtages seront parallèles aux courbes de niveau.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux

La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal" de teinte claire et uniforme. Les tuiles rouges sont à exclure.

Dans le cas où des génoises sont exécutées, elles devront l'être suivant la technique traditionnelle régionale à un ou deux rangs et tuiles de courant en débord sans gouttière. Si les sous-faces des avancées de toit sont réalisées en bois, elles devront être peintes.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel sans élément décoratif étranger.

Les ouvrages annexes de couverture tels que solins, abergements, etc... seront exécutés en zinc ou en plomb et devront être le plus discret possible.

Dans le cas d'installation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci devront être réalisées soit en zinc, soit en cuivre.

L'enduit extérieur sera exécuté au mortier de chaux et sable naturel de carrière.

La finition de surface sera de type taloché, frotassé fin ou brossé.

La teinte de l'enduit sera choisie dans la gamme de la Commune. Sont à exclure : les enduits blancs même cassés, tyroliens, de teinte vive, à épiderme fantaisiste.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures seront de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les contrevents seront exécutés suivant la technique traditionnelle locale, se rabattant en façade. Les persiennes pliantes en tableau et les volets à barre et écharpes sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes (et non lasurées) suivant la palette de couleurs déposée en Mairie.

Clôtures

Les clôtures, le portail d'entrée et les piliers feront obligatoirement l'objet d'une déclaration de travaux avant toute exécution.

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens si le contexte du quartier le justifie.

Les murs de clôtures existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

Dans les autres cas, les murs de clôture seront enduits sur les 2 faces au mortier de chaux et sable naturel de carrière avec une finition de type taloché ou gratté.

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Dans les secteurs Ud, Ud1 et Ud2, la hauteur maximale des clôtures sur rue sera de 1, 60 m, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative sera de 1,80 m.

Dans le secteur Ud3 : la hauteur maximale pour le mur bahut est de 1 m et de 0,80 m pour la grille, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative sera de 1,80 m.

Le long de la RD 981, le traitement des abords des voies sera renforcé.
Les clôtures seront soit des murets de pierre sèche ou pierre à joint débordant non lissé d'une hauteur minimale de 1 m soit des grillages doublés de végétation
Les plantations ci-dessus seront des haies discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetiers, arbres…). Les essences retenues seront de préférence traditionnelles, les haies continues d'une même essence (thuyas, cèdres bleus ou verts) sont proscrites.
Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions et les clôtures le permet, redoublées par un rideau d'arbres de haute tige.

Les annexes

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

En secteur Ud2, les constructions sont en outre soumises aux servitudes de protection du site classé de la promenade des Marronniers, conformément aux prescriptions indiquées en annexe du présent PLU.

Dans le secteur Ud3 : La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief .Ces faîtages seront parallèles aux courbes de niveau.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les percements

Les égalités entre pleins et vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale.

Les matériaux

Les matériaux de couverture et de bordage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les couleurs vives, y compris le blanc, sont interdites.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Les clôtures

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens, lorsque ceux-ci sont significatifs, ou bien elles seront constituées de murs bahuts surmontés d'un grillage. Elles seront doublées de haies vives.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Les murs de clôtures en pierres sèches existants doivent être autant que possible sauvegardés.

Le long de la RD 981, le traitement des abords des voies sera renforcé.
Les clôtures seront soit des murets de pierre sèche ou pierre à joint débordant non lissé d'une hauteur minimale de 1 m soit des grillages doublés de végétation

Les plantations ci-dessus seront des haies discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetiers, arbres…). Les essences retenues seront de préférence traditionnelles, les haies continues d'une même essence (thuyas, cèdres bleus ou verts) sont proscrites.

Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions et les clôtures le permet, doublées par un rideau d'arbres de haute tige.

Les annexes

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

De plus en ce qui concerne la zone Ud3 de CARRIGNARGUES, se conformer aux recommandations architecturales figurant en annexe au présent règlement.

ARTICLE Ud 12 - OBLIGATION DE REALISER DES 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.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m^2 par véhicule y compris les accès et aires de manœuvre.

Dans toute la zone Ud, il est exigé :
- pour les constructions à usage d'habitation 1,5 place par logement,
- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :

1 place de stationnement par 25 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE Ud 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre au moins par 50 m^2 de terrain.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ud 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone Ud, Uda, Ud1 et Uda1 est fixé à 0,15.
Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone Ud2 est fixé à 0,10.
Pour les activités, dans les zones Ud, Ud1 et Ud2, le COS peut atteindre 0,30.
Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone Ud3 est fixé à 0,05.

De plus pour le secteur Ud2, la superficie hors œuvre nette maximale est en tout état de cause limitée à 250 m^2 maximum. Pour information, la bonification de densité prévue par l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme a été mise en place par délibération du conseil municipal. Elle s'applique également à la règle précédente et porte ainsi à 300 m² la SHON maximale.

De plus , pour les secteurs Ud1, Ud2 et Ud3 : Si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du COS ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés.

CHAPITRE V - ZONE Ue

Caractère de la zone :

Zone urbaine équipée recevant des activités multiples, industrielles, artisanales et commerciales.
Elle comprend :
- un secteur Uea non desservi par le réseau d'assainissement.
- un secteur Ueb situé dans la ZAE de Pont des Charrettes en entrée de ville. Cette zone se destine à la vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Isolation phonique : Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 (joint en annexe du PLU) lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre des RD 981 et 982.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupations du sol autres que :
- Les constructions et installations à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'hôtels et de restaurant.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

Dans les zones inondables définies au plan de zonage :
- les remblais et les clôtures en dur sont interdits.
- toute nouvelle construction est interdite sauf précisions apportées par l'article Ue2

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage d'habitation lorsque leur présence est nécessaire pour le fonctionnement ou le gardiennage des établissements et à condition d'être implantées sur la même propriété que ceux-ci.

- Les extensions des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du POS et qui ne sont pas liées aux activités admises dans la zone, jusqu'à concurrence d'une emprise totale de 70 % de la superficie du terrain.

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa fort (bleu foncé)
Toute nouvelle construction est interdite.

- Dans le sous-secteur Ueb, les constructions sont limitées aux reconstructions et aux extensions conformément aux règles du PPRI.

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa modéré (bleu clair)
Toute nouvelle construction est interdite.
Seuls les travaux à réaliser sur les constructions existantes sont autorisées s'ils ne conduisent pas à :
- un changement de destination sauf s'ils améliorent la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la côte de référence,
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
- créer ou aggraver les risques de pollution,
- une extension de plus de 20 m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m au dessus du sol naturel. Les 20 premiers m² doivent être accessible depuis l'intérieur de la construction.

- Dans les zones inondables ou potentiellement inondables constructibles (jaune) :
Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone et que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m au dessus du sol naturel et qu'elles soient situées à plus de 10 m des bords du cours d'eau.

Dans toutes les zones inondables, il conviendra également :
- de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valets et fosses drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains,
- d'interdire toute mise en souterrain remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions,
- de restreindre au strict nécessaire tout busage partiel qui devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risqué d'inondation pour un événement rare,
- D'imposer la transparence hydraulique des clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :
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.

Les accès sur les voies doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.

Voirie :

Les constructions et les installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 m pour une longueur de plate-forme de 10 m.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

En zone Ue, hormis le secteur Uea : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement

Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

En secteur Uea : Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un système d'assainissement individuel.
En Uea1 : lit filtrant à flux vertical non drainé ou lit filtrant surélevé non drainé
En Uea2 : tranchée d'infiltration superficielle
En Uea3 : Lit filtrant à flux vertical non drainé

Dans toute la zone Ue, y compris le secteur Uea : Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées après traitement approprié vers le réseau public d'égout s'il existe ou à un système d'assainissement individuel.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

Electricité – téléphone :

L'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain. Elle ne sera que très exceptionnellement admise en aérien sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans la zone Uea, en l'absence de réseau public d'assainissement, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 2 000 m^2.

Non réglementée dans les autres zones.

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

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

À défaut d'indication graphiques, les constructions doivent être implantées à 8 m de l'emprise de la voie et à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Dans le sous-secteur Ueb, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans que cette distance puisse être inférieure à 8 mètres.

ARTICLE Ue 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Pour les constructions nouvelles en bordure du chemin de fer, la construction de clôtures défensives à implanter hors de l'emprise ferroviaire est obligatoire.

ARTICLE Ue 8 - 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 différence d'altitude entre ces deux points. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder :
- pour les bâtiments à usage d'activité : une emprise de 50 %
- pour les bâtiments à usage de gardiennage ou de fonctionnement : une emprise de 10 %

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du POS peuvent être admises jusqu'à concurrence d'une emprise totale de 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à compter du terrain naturel, est limitée à 14 m au faîtage.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau (R+1) pour une hauteur totale de 9,5 mètres au faîtage du toit.

Dans le sous-secteur Ueb, la hauteur maximale des constructions, comptée à compter du terrain naturel, est limitée à 23 m au faîtage, à l'exclusion des ouvrages techniques, édicules, cheminées et autres superstructures fonctionnelles strictement liés au besoin de la construction.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief.
La simplicité des volumes doit être recherchée.

Matériaux

Les matériaux de couverture et de bordage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée sera recherchée pour agrémenter l'aspect général.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Clôtures

Les clôtures sur rue et domaine public seront constituées de murs bahuts de 0,50 m de hauteur maximum surmontés d'un grillage ou d'autres dispositifs à clairevoie. Elles seront doublées de haies vives.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront de préférence constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Pour les constructions nouvelles en bordure du chemin de fer, la construction d'une clôture défensive est obligatoire.

Le long de la RD 981, les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et les grillages doublés d'une haie vive. Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions et les clôtures le permet, redoublée par un rideau d'arbres de haute tige.

Dans le sous-secteur Ueb, les clôtures sur rue et domaine public seront constituées de murs bahuts de 0,40 m de hauteur maximum surmontés d'un grillage à maille large conformément aux règles du PPRI. Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 3 m de hauteur.

ARTICLE Ue 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et à ceux de la clientèle doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement.
- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 1 place de stationnement par 25 m2 de surface de plancher hors œuvre nette.
- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m2 : l'aire de Stationnement doit être égale à la surface de vente (sans tenir compte des surfaces Réservées au stockage).
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m2 de salle de restaurant.

- Pour les constructions nécessaires ou liées à l'exercice d'une activité industrielle, il est exigé une place de stationnement automobile par tranche de 250 m² de surface de plancher (SDP) créée.

Modalités d'application : les surfaces de plancher régulièrement autorisées et existantes à la date d'approbation de la présente modification n° 7 du PLU ne sont pas prises en compte dans le calcul de ce ratio imposé.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Un revêtement végétal avec plantation d'arbres de haute tige devra couvrir 20% au moins de la surface du terrain.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d'1 arbre pour 2 emplacements ou 50 m^2 d'aire de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

Dans le sous-secteur Ueb :
Un revêtement végétal avec plantation d'arbres de haute tige devra couvrir 10% au moins de la surface du terrain. Les aires de stationnement seront plantées à raison d'1 arbre pour 2 emplacements ou 50 m² d'aire de stationnement. En cas de réalisation d'ombrières photovoltaïques, et pour les places recouvertes ainsi que leurs espaces de voirie directement liées, ces plantations d'arbres peuvent être supprimées déduites des obligations de plantation.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal (haie vive et arbre de haute tige) sur la façade du bâtiment donnant sur la rue principale.

Dans le sous-secteur Ueb : une attention particulière sera portée aux choix des végétaux

parmi des espèces d'essence méditerranéenne. Celles-ci devront former la majorité des espèces plantés. Les espèces considérées comme invasives sont proscrites.

Haies vives :

- pour les haies vives, la plantation d'une seule espèce de plante est interdite, la plantation d'arbustes issus de plusieurs espèce différentes est obligatoire.

- les arbres de faible hauteur et les arbustes seront sélectionnés et plantés de manière à former une alternance dans la haie parmi différentes espèces. Ces espèces peuvent être tant persistantes (par exemple : Phillyrea, laurier tin, buplèvre, etc.) que caduques (par exemple : Baguenaudier, pistachiers, etc.).

Arbres de haute tige :

- pour les arbres de haute tige, les alignements pourront n'être composés que d'une seule variété, toutefois, dans le cadre de l'amélioration de la biodiversité, le choix de plusieurs espèces différentes est à favoriser lors de la plantation.

- le long de la RD 981, les alignements seront formés par des espèces permettant des développements de troncs de grande hauteur et de houppier développés (par exemple : platane commun, érable de Montpellier, Micocoulier de Provence, etc.).

- le long des autres voies, les alignements pourront être formés par des espèces permettant des développements de troncs de grande hauteur et de houppier développés (par exemple : platane commun, érable de Montpellier, Micocoulier de Provence) et pourront être composés également par des espèces plus distinctes permettant des développements de troncs de hauteur moyenne (par exemple : Arbre de Judée, chêne vert, Murier blanc, etc.).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ue 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS de la zone Ue est fixé à :

- pour les bâtiments à usage d'activité : 0,70.
- pour les bâtiments à usage de gardiennage ou de fonctionnement : 0,08.

CHAPITRE VI - ZONE Uza

Caractère de la zone

Cette zone de la ZAC MAYAC a pour vocation la construction de logements collectifs autour d'une place de Quartier, avec possibilité de création de commerces et services en rez-de-chaussée.

La réalisation de ce programme, la restructuration et la création des voies et cheminements qui s'y rattachent, ont pour objectif d'introduire une perception du site exemplaire et de donner à l'ensemble du quartier des espaces vivants et animés tendant à favoriser les divers aspects de la vie sociale.

Ces objectifs sont notamment liés à:
- la restructuration des voies de desserte du quartier, en particulier le chemin de Mayac entre Saint Géniés et le terrain communal
- la création de la place du quartier
- la liaison directe entre la place du quartier et la rue principale.
- l'ouverture sur un espace public fortement planté.

Dans la zone Uza, les emprises indiquées au document graphique sont réservées à la réalisation d'opérations homogènes faisant l'objet de plans d'ensemble préalables.

Les articles du règlement qui constituent ce chapitre s'appliquent à l'ensemble des constructions ou aménagements prévus dans cette zone, y compris les équipements publics.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

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

ARTICLE Uza 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol autres que :
- Les constructions à usage de logements, commerces, services
- celles indiquées à l'article Uza 2 ci-dessous.

ARTICLE Uza 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après:

- Les installations classées connexes à la vie urbaine, à condition :
- que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances, limiter les risques d'incendie, garantir la sécurité du voisinage, et respecter l'environnement.
- que les nécessites de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à court terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs.

Dans la zone Uza, il est recommandé de réserver à 25 % les rez-de-chaussée des immeubles, à usage de commerces, d'équipements, ou de services, autour de la place du quartier.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uza 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Les accès aux diverses parties de la zone, de quelque nature qu'ils soient (automobiles - piétonniers) devront satisfaire aux exigences minimales de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection civile, de livraisons, de ramassage des ordures ménagères.

En particulier, les ensembles de constructions hébergeant les commerces ou services devront être accessibles à tout véhicule utilitaire destiné aux livraisons ou évacuation de déchets.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation ou tout danger pour la circulation générale.

Voiries

La création de nouvelles voies et l'aménagement des voies existantes seront réalisés conformément au document graphique au 1/1000^{e} et les articles 1.3., schéma III, article 3.1., schéma VI de l'annexe II du présent règlement en particulier pour ce qui concerne :

- le traitement paysager des espaces publics (Place du quartier, mail)
  la définition des circulations piétonnes.
- la nature de l'accessibilité aux véhicules automobiles.
  la définition des zones de stationnement automobile

De manière générale, la création ou l'aménagement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile de manière permanente doit avoir une largeur de plate-forme d'au moins 8 m.

Les règles concernant les caractéristiques particulières des voies et place publique structurantes (nature d'utilisation, forme et emplacement des places de stationnement, traitements spécifiques,...) sont décrites à l'annexe II du présent règlement.

ARTICLE Uza 4 - DESSERTE PAR RESEAUX

De manière générale, lorsque des aménagements d'accès et voiries sont réalisés, l'ensemble des réseaux publics (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion) sera implanté en souterrain dans l'emprise de ces voiries (voir aussi article 4).

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, raccordées au réseau public d'assainissement, et conforme au Règlement sanitaire Départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents de toute nature dans les fossés et égouts d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés au niveau des terrains et voiries doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

Electricité - téléphone - télédistribution – gaz

Tous les branchements et raccordements de l'ensemble de ces réseaux seront réalisés en souterrain dans les voies et espaces publics.

Dans le cas de réalisation ou de transfert de transformateurs lié aux nécessités d'aménagement, le transformateur sera obligatoirement intégré aux nouvelles constructions prévues dans la zone qu'il dessert.

Ordures ménagères

Des locaux spécifiques au stockage des ordures ménagères seront obligatoirement prévus pour les constructions nouvelles.

Ces locaux devront permettre un stockage pour une durée minimum de trois jours et être facilement accessibles aux véhicules d'entretien. Leur localisation devra être soumise à l'approbation des services chargés de l'enlèvement.

L'ensemble des réseaux devra respecter les réglementations en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE Uza 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uza 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, devront être implantées conformément aux indications mentionnées aux documents graphiques, à savoir suivant les tracés obligatoires et de principe définissant la place du quartier, le cheminement piétonnier et les emprises des voies publiques structurantes.

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

Conforme aux documents graphiques.

ARTICLE Uza 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis à vis doivent être implantées de manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal et qui serait situé à une distance d'au moins 4 m.

Toutefois, pour des raisons de composition architecturale, cet angle pourra être porté à 60° à condition qu'une pièce principale au moins prenne le jour sur une façade opposée.

ARTICLE Uza 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol figurant aux documents graphiques, suivant les tracés de principe, concerne la possibilité de créer une place de quartier, l'ouverture vers un espace public fortement planté (mail) et la liaison avec la rue principale du quartier.

ARTICLE Uza 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R + 2, et ne peut être inférieure à R+ 1 à raison de 25 % maximum.

Le niveau rez-de-chaussée pourra être implanté à + 1,30 m maximum du niveau de la Place pour permettre de créer des parkings semi-enterrés et réservés.

La hauteur absolue mesurée à partir de la voie desservant le bâtiment au faîtage de toiture ne doit pas excéder 12 m.

Ne sont pas limités par les hauteurs maximum les ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseurs, et autres superstructures de faible emprise, à condition que leur dépassement soit ponctuel.

ARTICLE Uza 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commerciale.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Les constructions nouvelles, de par leur situation et l'impact qu'elles doivent avoir sur l'ensemble du quartier, devront présenter une composition générale homogène, cohérente et vivante.
En conséquence, la volumétrie générale devra participer à l'animation du nouveau tissu urbain.
Les créations architecturales contemporaines, innovantes tant par leur conception que par les matériaux utilisés ne sont pas exclues, à condition qu'elles évitent tout pastiche mimétisme ou phénomène de mode.

Façades et fronts bâtis

De manière générale, les façades seront conçues de manière à bien identifier le caractère de l'espace public qu'elles délimitent.

La création de balcons, baies, serres en saillie sur l'espace public est autorisée sous réserve des arrêtés préfectoraux portant sur la construction et la surveillance des voies communales.

Couvertures

Elles pourront être réalisées :
- soit en toiture rampante.
  soit en toiture terrasse.
- soit en toiture vitrée.

Les souches de cheminée, ventilations, machineries d'ascenseurs devront être de préférence regroupées, leur situation devant participer à la composition d'ensemble.

Les antennes de télévision seront de type "collectives" et leur nombre sera réduit au minimum.

Pignons

Les pignons repérés aux documents graphiques devront participer au marquage de l'espace public et favoriser l'effet potentiel de " signal urbain ".

L'ensemble des aspects évoqués dans l'article UZA 11 devra tenir compte des prescriptions particulières figurant à l'annexe II article 3.1 du présent règlement.

Signalisation

Elle fera l'objet d'un projet d'ensemble soumis aux services compétents.

Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures sur voies et espaces communs (et entre voisins) seront dessinées lors de la demande de permis de construire et soumises à autorisation. Elles ne pourront en aucun cas excéder 2 m de hauteur.

ARTICLE Uza 12 - STATIONNEMENT

Règles générales

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, les superficies minimales à prendre en compte pour le stationnement des véhicules étant les suivantes :

Logements :
- 1 place de stationnement par logement de moins de 90 m^2 de SHON
- 1,5 places de stationnement par logement de 90 à 110 m^2 de SHON
- 2 places de stationnement par logement de plus de 110 m^2 de SHON

Commerces :
1 place de stationnement par 25 m^2 de SHON

Services :
1 place de stationnement par 25 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

Mode de réalisation

Les places de stationnement peuvent être créées soit semi-enterrées sous la construction, soit en surface

ARTICLE Uza 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Le traitement des espaces libres collectifs concernant cette zone, et en particulier la place de quartier fait l'objet de dispositions particulières décrites à l'annexe II, article 3.I., schéma VI, et article 2.1 et 5.1. du présent règlement.

Plantations

Les alignements d'arbres seront réalisés conformément aux indications portées aux documents graphiques.

Les places de stationnement, si elles sont créées en surface, seront plantées d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre tous les quatre places au minimum.

Les espaces à usage privatif libres de toute construction devront faire l'objet d'un traitement paysager, qui s'ils sont à dominante végétale, intégreront des plantations d'arbres participant à la composition générale du quartier (1 arbre à haute tige pour 100 m^2 de terrain minimum).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uza 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D' OCCUPATION DU SOL

La Superficie Hors Œuvre Nette (SHON) telle que définie par l'article R.I12-2 du Code de l'Urbanisme, est de 5 000 m^2 pour l'ensemble de la zone Uza.

CHAPITRE VII - ZONE Uzb

Caractère de la zone

La zone Uzb de la ZAC MAYAC est destinée principalement à des opérations et programmes d'habitat intermédiaire* de type semi-collectif ou individuel groupé, avec possibilité de création d'activités de services et commerces de proximité à l'exclusion de toute activité produisant des nuisances de bruit ou d'odeur. Surface maximale créée par activité distincte : 150 m^2 de SHON.

(on entend par ce terme des habitations avec accès individualisé à chaque logement et ne comportant pas de partie commune fermée).*

Sa vocation est, avec l'équipement scolaire, de structurer la rue principale du côté Est. Les constructions devront être caractérisées par une volonté de créer un linéaire d'architecture qui marque fortement les espaces à géométrie variable qui forment la rue principale.
Dans la zone Uzb, les emprises indiquées aux documents graphiques sont réservées à la réalisation d'opérations homogènes faisant l'objet de plans d'ensemble préalables.
Les articles du règlement qui constituent ce chapitre s'appliquent à l'ensemble des constructions ou aménagements prévus dans cette zone, équipements publics compris.

Cette zone comprend un secteur Uzba, réservé à la réalisation d'un équipement scolaire.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

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

ARTICLE Uzb 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupations au sol non mentionnées à l'article Uzb2.

ARTICLE Uzb 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées connexes à la vie urbaine, à condition :
- que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances, limiter les risques d'incendie, garantir la sécurité du voisinage, et respecter l'environnement.
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à court terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs.

- Les constructions des programmes d'habitation sous forme semi-collective ou individuelle groupée, en unités de 6 logements maximum, pour les programmes d'habitat intermédiaire et unités de 5 logements pour les programmes de type individuel groupé, avec possibilité de création d'activités de services et commerces de proximité à l'exclusion de toute activité produisant des nuisances de bruit ou d'odeur. Surface maximale crée par activité distincte : 150 m^2 de SHON.

- La construction d'un équipement scolaire

- La construction de piscines en dehors des zones d'emprise des constructions figurant sur le règlement graphique. Les annexes (local technique, vestiaires) seront attenantes à la construction d'habitation et implantées sur les zones d'emprise des constructions. La construction des piscines devra s'encastrer dans le terrain. Pour les terrains en pente, la partie de la construction en bas de pente ne devant pas sortir de plus de 50 cm du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uzb 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Les accès aux diverses parties de la zone, de quelque nature qu'ils soient (automobiles - piétonniers) devront satisfaire aux exigences minimales de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection civile, de livraisons, de ramassage des ordures ménagères.
Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation ou tout danger pour la circulation générale.

Voiries

La création de nouvelles voies sera réalisée conformément aux documents graphiques, et l'article1.6, schéma V de l'Annexe II du présent règlement, en particulier pour ce qui concerne:
- le traitement paysager des espaces publics
- la nature de l'accessibilité aux véhicules automobiles.
- le stationnement de surface.

La création des voies publiques ouvertes à la circulation publique de manière permanente doit avoir une largeur de plate-forme conforme aux documents graphiques.

Les règles concernant les caractéristiques particulières des voies structurantes (nature d'utilisation, forme et emplacement des places de stationnement, traitements spécifiques,...) sont décrites à l'annexe II du présent règlement.

ARTICLE Uzb 4 - DESSERTES PAR RESEAUX

De manière générale, lorsque des aménagements d'accès et voiries sont réalisés, l'ensemble des réseaux publics (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone, et télédiffusion) sont implantés en souterrain dans l'emprise des ces voiries

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, raccordées au réseau public, d'assainissement, et conforme au Règlement sanitaire départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents de toute nature dans les fossés et égouts d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés au niveau des terrains et voiries doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Electricité - Téléphone - Télédistribution – Gaz

Tous les branchements et raccordements de l'ensemble de ces réseaux seront réalisés en souterrain dans les voies et espaces publics.

Dans le cas de réalisation ou de transfert de transformateur lié aux nécessités d'aménagement, le transformateur sera obligatoirement intégré aux nouvelles constructions prévues dans le sous secteur qu'il dessert.

Ordures ménagères

Des locaux spécifiques au stockage des ordures ménagères seront obligatoirement prévus pour les constructions nouvelles.

Ces locaux devront permettre un stockage pour une durée minimum de trois jours et être facilement accessibles aux véhicules d'enlèvement. Leur localisation devra être soumise à l'approbation des services chargés de l'enlèvement.

L'ensemble des réseaux devra respecter les réglementations en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE Uzb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uzb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, excepté celles mentionnées à l'alinéa suivant, devront être implantées suivant les alignements obligatoires et de principe définissant les emprises des voies publiques structurantes, avec marge de recul possible, conformément aux indications des documents graphiques.

Les piscines implantées en dehors des zones d'emprise des constructions devront laisser un vide de 4 m minimum entre le bord de la piscine et la limite avec l'espace public.

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

De manière générale, afin d'assurer une continuité du tissu urbain, toute construction donnant sur une voie de circulation sera implantée d'une limite latérale à l'autre, suivant la composition architecturale, il peut être admis une discontinuité de construction, à condition de laisser entre deux bâtiments ou entre un bâtiment et la limite séparative, 4m minimum ou un vide égal à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus haut.

Toutefois, lorsque le projet de construction ne peut atteindre les limites séparatives, il devra être laissé un vide égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m. Dans ce cas, la continuité devra être assurée par un mur plein de 2 mètres de hauteur.

Les bords des piscines seront implantés à 3 m de la limite séparative. Si la zone entre le bord de la piscine et la limite séparative est aménagée en plage construite, cette distance peut être ramenée à 1,50m.

Dans les terrains en pente, la partie de construction sortant du sol en limite séparative est traitée en clôture de maçonnerie hauteur conforme à l'article Uzb 11e, hauteur mesurée par rapport au terrain le plus bas.

ARTICLE Uzb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MÊME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis à vis doivent être implantées de manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 4 ° au dessus du plan horizontal et qui serait situé à une distance d'au moins 4 m.

ARTICLE Uzb 9 - EMPRISE AU SOL

Les limites d'emprise au sol figurent aux documents graphiques.

ARTICLE Uzb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R + 2, et ne peut être inférieure à R+ 1 le long des voies et emprises publiques.

Le niveau rez-de-chaussée peut être implanté à + 1,30 m du niveau de la rue pour permettre de créer des parkings et réserves semi-enterrés.

La hauteur absolue mesurée à partir de la voie desservant le bâtiment au faîtage de toiture ne devant pas excéder 12 m.

La hauteur maximale des constructions dans la zone Uzba ne devra pas excéder R+1, hauteur absolue mesurée à partir de la voie desservant le bâtiment au faîtage de toiture ne devant pas excéder 10 m.

Ne sont pas limités par les hauteurs maximum, les ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseurs, et autres superstructures de faible emprise, à condition que leur dépassement soit ponctuel.

ARTICLE Uzb 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Les constructions, de par leur situation et l'impact qu'elles doivent avoir sur l'ensemble du quartier, devront présenter une composition générale homogène, cohérente et vivante.

En conséquence, la volumétrie générale devra participer à l'animation du nouveau tissu urbain.
Les créations architecturales contemporaines, innovantes tant par leur conception que par les matériaux utilisés ne sont pas exclues, à condition qu'elles évitent tout pastiche mimétisme ou phénomène de mode.

Façades et fronts bâtis

De manière générale, les façades seront conçues de manière à bien identifier le caractère de l'espace public qu'elles délimitent.
Les fronts bâtis figurant au plan indiquent la volonté de marquer, par la linéarité des façades, la continuité de l'espace public.

La création de balcons, baies, serres en saillie sur l'espace public est autorisée sous réserve des arrêtés préfectoraux portant sur la construction et la surveillance des voies communales.

Les surfaces semi-privatives indiquées aux documents graphiques, pourront être utilisées comme terrasses surélevées - de 1,30m maximum - par rapport au niveau de la rue, des escaliers extérieurs desservant le rez surélevé ou le 1er étage, des serres.

Les surfaces résiduelles entre les voiries et le bâti pourront être restituées à l'espace public.

Couvertures

Elles pourront être réalisées :
- soit en toiture rampante.
  soit en toiture terrasse.
  soit en toiture vitrée.

Les souches de cheminée, ventilations, machineries d'ascenseur devront être de préférence regroupés, leur situation devant participer à la composition d'ensemble.

Les antennes de télévision seront de type "collectives" et leur nombre sera réduit au minimum.

Traitements architecturaux particuliers

Les pignons repérés aux plans, devront participer au marquage de l'espace public et favoriser l'effet potentiel de " signal urbain ".

Signalisation

Elle fera l'objet d'un projet d'ensemble soumis aux services compétents.

Clôtures

La continuité des fronts bâtis donnant sur la rue principale sera assurée par des murs de clôture de 2 m de hauteur, conformément à l'article Uzb 7.

Les clôtures sur les autres voies, espaces communs et entre voisins, lorsqu'elles seront envisagées, ne pourront, en aucun cas, excéder 2 m de hauteur avec un minimum de R + 130.

Les clôtures devront être dessinées lors de la demande de permis de construire et soumises à autorisation.

ARTICLE Uzb 12 – STATIONNEMENT

Règles générales

Pour les constructions nouvelles existantes, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, les superficies minimales à prendre en compte pour le stationnement des véhicules étant les suivantes :

Logements :

1 place de stationnement par logement de moins de 90 m^2 de SHON
1,5 places de stationnement par logement de 90 à 110 m^2 de SHON
2 places de stationnement par logement de plus de 110 m^2 de SHON

Commerces :
1 place de stationnement par 25 m^2 de SHON

Services :
1 place de stationnement par 25 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE Uzb 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Le traitement des espaces libres collectifs concernant cette zone, et en particulier la rue principale du quartier, fait l'objet de dispositions particulières décrites à l'annexe II du présent règlement, article 1.6, article 2.0, article 3.2 et schéma V.

Un espace préscolaire sera prévu pour l'accès des écoliers à 1'équipement scolaire.

Plantations

Les alignements d'arbres seront réalisés conformément aux indications portées aux documents graphiques.

Les parcs de stationnement de surfaces seront plantés d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre toutes les quatre places au minimum.

Les espaces à usage privatif libres de toute construction devront faire l'objet d'un traitement paysager intégrant s'ils sont à dominante végétale, des plantations d'arbres participant à la composition générale du quartier (1 arbre à haute tige pour 100 m^2 de terrain minimum).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uzb 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Superficie Hors Œuvre Nette (SHON), telle que définie par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, est de : 6 600 m2 pour l'ensemble de la zone Uzb.

Ne sont pas comprises dans la SHON de la zone les bâtiments d'intérêt public pour lesquels s'appliquent de manière stricte les règles fixées par les articles Uzb 1 à Uzb 13 du présent règlement.

CHAPITRE VIII - ZONE Uzc

Caractère de la zone

Cette zone de la ZAC MAYAC est destinée à la réalisation :
- D'opérations d'habitat intermédiaire* ou individuel groupé sous certaines conditions et la construction de maisons individuelles avec possibilité de création d'activités de services et commerces de proximité le long de la rue principale uniquement.
  (on entend par ce terme des habitations avec accès individualisé à chaque logement et ne comportant pas de partie commune fermée.)*
- De construction de piscines en dehors des zones d'emprise des constructions figurant sur le règlement graphique

Le nombre de logements est limité à deux logements par lot.

L'objectif recherché est de structurer les ruelles par un linéaire d'architecture créé par les fronts bâtis sur des parcelles coté Sud-Ouest des rues, et de marquer ainsi la continuité de l'espace public.
Les pignons sur la rue principale font l'objet d'un règlement particulier assurant la délimitation forte de l'espace public.
Les opérations de type semi-collectif ou individuel groupé feront l'objet d'un plan d'ensemble préalable.

Les articles du règlement qui constituent ce chapitre s'appliquent à l'ensemble des constructions ou aménagements prévus dans cette zone.

Cette zone comprend un secteur Uzca, où la construction des garages à la hauteur du rez-de-chaussée, qui est admise pour les habitations de niveau R+1, est soumise à certaines règles particulières.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

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

ARTICLE Uzc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation au sol non mentionnées à l'article Uzc 2.

ARTICLE Uzc 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées connexes à la vie urbaine, à condition :

. que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances, limiter les risques d'incendie, garantir la sécurité du voisinage, et respecter l'environnement.

. que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à court terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs.

- Les petites opérations constituées par des programmes d'habitat intermédiaire* de type semi collectif ou individuel groupé en unités de 6 logements maximum pour les programmes d'habitat intermédiaire et de 5 logements pour les programmes de type individuel groupé

(on entend par ce terme des habitations avec accès individualisé à chaque logement et ne comportant pas de partie commune fermée)*

Le nombre de logements limité à 2 logements par lot.

- Les maisons individuelles. Nombre de logements limité à 2 logements par lot.

- La création d'activités de services et commerces de proximité le long de la rue principale uniquement et à l'exclusion de toute activité produisant des nuisances de bruit ou d'odeur. Surface maximale créée par activité distincte : 150 m^2 de SHON.

- La construction de piscines en dehors des zones d'emprise des constructions figurant sur le règlement graphique. Les annexes (local technique, vestiaires) seront attenantes à la construction d'habitation et implantées sur les zones d'emprise des constructions. La construction des piscines devra s'encastrer dans le terrain. Pour les terrains en pente, la partie de la construction en bas de pente ne devant pas sortir de plus de 50 cm du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uzc 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Les accès aux diverses parties de la zone, de quelque nature qu'ils soient (automobiles - piétonniers) devront satisfaire aux exigences minimales de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection civile, de livraisons, de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation ou tout danger pour la circulation générale.

Voiries

La création de nouvelles voies sera réalisée conformément aux documents graphiques, article 1.3, schéma III et article 1, schéma IV, Annexe II du présent règlement, en particulier pour ce qui concerne :
- Le traitement paysager des espaces publics,
- La nature de l'accessibilité aux véhicules automobiles,
- Le stationnement de surface.

La création des voies publiques ouvertes à la circulation publique de manière permanente doit avoir une largeur de plate-forme de 8 m.

Les règles concernant les caractéristiques particulières des voies structurantes (nature d'utilisation, forme et emplacement des places de stationnement, traitements spécifiques,...) sont décrites à l'annexe II du présent règlement.

ARTICLE Uzc 4 - DESSERTE PAR RESEAUX

De manière générale, lorsque des aménagements d'accès et voiries sont réalisés, l'ensemble des réseaux publics (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone, et télédiffusion) sont implantés en souterrain dans l'emprise de ces voiries

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, raccordées au réseau public d'assainissement, et conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents de toute nature dans les fossés et égouts d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés au niveau des terrains et voiries doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

Electricité - Téléphone - Télédistribution – Gaz

Tous les branchements et raccordements de l'ensemble de ces réseaux seront réalisés en souterrain dans les voies et espaces publics.

Dans le cas de réalisation ou de transfert de transformateur lié aux nécessités d'aménagements, le transformateur sera obligatoirement intégré aux nouvelles constructions prévues dans le sous-secteur qu'il dessert.

Ordures ménagères

Dans le cas d'opérations groupées, des locaux spécifiques au stockage des ordures ménagères seront obligatoirement prévus pour les constructions nouvelles.

Ces locaux devront permettre un stockage pour une durée minimum de trois jours et être facilement accessibles aux véhicules d'enlèvement. Leur localisation devra être soumise à l'approbation des services chargés de l'enlèvement.

L'ensemble des réseaux devra respecter les réglementations en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE Uzc 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uzc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, excepté celles mentionnées à l'article Uzc 6 b) devront être implantées conformément aux indications des documents graphiques, à savoir :

- suivant les tracés obligatoires et de principe définissant le front bâti des façades Nord-Est des ruelles et les traitements des pignons sur la rue principale,
  sur la partie constructible des parcelles (partie constructible à 100 % avec un recul minimum obligatoire par rapport aux voies et cheminements piétonniers conformément au document graphique).

Les piscines implantées en dehors des zones d'emprise des constructions devront laisser un vide de 4 m minimum entre le bord de la piscine et la limite avec l'espace public.

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

De manière générale, afin d'assurer une continuité du tissu urbain, toute construction de type semi collectif ou individuel groupé donnant sur une voie de circulation sera implantée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, lorsque le projet de construction ne peut atteindre les limites séparatives, il devra être laissé un vide égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m. Dans ce cas, la continuité devra être assurée par un mur plein de 2 m de hauteur minimale.

Les maisons individuelles qui ne sont pas implantées en limite séparative devront également laisser un vide égal à la moitié de la hauteur du bâtiment avec un minimum de 4 m.

Des éléments architecturaux comme pergola, treille peuvent être implantés dans ce vide formant liaison entre les volumes construits.

Les bords des piscines seront implantés à 3 m de la limite séparative. Si la zone entre le bord de la piscine et la limite séparative est aménagée en plage construite, cette distance peut être ramenée à 1,50 m.

Dans les terrains en pente, la partie de construction sortant du sol en limite séparative est traitée en clôture de maçonnerie hauteur conforme à l'article Uzc 11, hauteur mesurée par rapport au terrain le plus bas.

ARTICLE Uzc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis doivent être implantées de manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 4 ° au dessus du plan horizontal et qui serait situé à une distance d'au moins 4 m.

ARTICLE Uzc 9 - EMPRISE AU SOL

Les limites de l'emprise au sol figurent sur les documents graphiques.

ARTICLE Uzc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R + 2, et ne peut être inférieure à R+ 1 le long des voies principales.

Le long du chemin piétonnier et les espaces publics autres que la voie de desserte, il pourra être admis une partie des constructions en rez-de-chaussée.

La hauteur absolue mesurée à partir de la voie desservant le bâtiment au faîtage de toiture ne devra pas excéder 11 m.

Ne sont pas limités par les hauteurs maximum les ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseurs, et autres superstructures de faible emprise, à condition que leur dépassement soit ponctuel.

Garages

Pour les habitations en R + 1 uniquement, la construction de garages est admise avec une hauteur correspondant à la hauteur du rez-de-chaussée.

Dans le secteur Uzc a, cette possibilité est soumise à la condition suivante : les garages des habitations en R+1 dont la hauteur correspond à celle du rez-de-chaussée, seront implantés, soit à 5 m de la voie de desserte avec un aménagement entre les garages et la voirie aménagée en placette ou porche de stationnement, soit à l'alignement obligatoire.

ARTICLE Uzc 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Les constructions, de par leur situation et l'impact qu'elles doivent avoir sur l'ensemble du quartier, devront présenter une composition générale homogène, cohérente et vivante.

En conséquence, la volumétrie générale devra participer à l'animation du nouveau tissu urbain.
Les créations architecturales contemporaines, innovantes tant par leur conception que par les matériaux utilisés ne sont pas exclues, à condition qu'elles évitent tout pastiche mimétisme ou phénomène de mode.

Façades et fronts bâtis

De manière générale, les implantations à l'alignement seront conçues de manière à bien identifier le caractère de l'espace public qu'elles délimitent.

Les fronts bâtis figurant au plan indiquent la volonté de marquer, par la linéarité des façades, la continuité de l'espace public.

La création de balcons, baies, serres en saillie sur l'espace public est autorisée sous réserve des arrêtés préfectoraux portant sur la construction et la surveillance des voies communales.

Couvertures

Elles pourront être réalisées :
- soit en toiture rampante.
- soit en toiture terrasse.
- soit en toiture vitrée.

Les souches de cheminée, ventilations, machineries d'ascenseur devront être de préférence regroupées, leur situation devant participer à la composition d'ensemble.

Les antennes de télévision seront de type "collectives" pour les opérations groupées et leur nombre sera réduit au minimum.

Traitements architecturaux particuliers

Les pignons repérés aux plans devront participer au marquage de l'espace public. Leur traitement (échelle - volumétrie - modénature) devra participer à l'ambiance de la rue principale.

Signalisation

Elle fera l'objet d'un projet d'ensemble soumis aux services compétents.

Clôtures

La continuité des fronts bâtis donnant sur la rue, (cf documents graphiques) sera assurée par des murs pleins de 2 m de hauteur, conformément à l'article Uzc 7.

Les clôtures côté rue et placette seront en maçonnerie et d'une hauteur de 1,30 m.

Les autres clôtures sur les cheminements piétonniers et espaces communs et les clôtures entre parcelles si elles sont envisagées auront une hauteur variant entre 0,90 m et 1,30 m.

Les clôtures seront dessinées lors de la demande de permis de construire.

ARTICLE UZC 12 - STATIONNEMENT

Règles générales

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, les superficies minimales à prendre en compte pour le stationnement des véhicules étant les suivantes :

Logements :
- 1 place de stationnement par logement de moins de 90 m^2 de SHON
- 1,5 places de stationnement par logement de 90 à 110 m^2 de SHON
- 2 places de stationnement par logement de plus de 110 m^2 de SHON
- 2 places de stationnement par logement individuel à partir de 90 m^2 de SHON

Commerces :
- 1 place de stationnement pour 25 m^2

Services :
- 1 place de stationnement pour 25 m^2

ARTICLE UZC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Le traitement des espaces libres collectifs concernant cette zone fait l'objet de dispositions particulières décrites à l'annexe II du présent règlement, article 1.5., article 2.0. et schéma IV

Plantations

Les alignements d'arbres seront réalisés conformément aux indications portées aux documents graphiques.

Les parcs de stationnement de surfaces seront plantés d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre toutes les quatre places au minimum.

Les espaces à usage privatif libres de toute construction devront faire l'objet d'un traitement paysager intégrant s'ils sont à dominante végétale, des plantations d'arbres participant à la composition générale du quartier (1 arbre à haute tige pour 100 m de terrain minimum).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uzc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Superficie Hors Œuvre Nette (SHON), telle que définie par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, est de 31 000 m^2 pour l'ensemble de la zone Uzc.

CHAPITRE IX - ZONE Uzd

Caractère de la zone

Cette zone de la ZAC MAYAC est destinée à la réalisation de maisons individuelles sur des parcelles déterminées conformément aux documents graphiques.
L'espace public, côté placette, est principalement délimité par les clôtures des parcelles.

Les articles du règlement qui constituent ce chapitre s'appliquent à l'ensemble des constructions ou aménagements prévus dans cette zone.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

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

ARTICLE Uzd 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation au sol non mentionnées à l'article Uzd 2.

ARTICLE Uzd 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées connexes à la vie urbaine, à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances, limiter les risques d'incendie, garantir la sécurité du voisinage, et respecter l'environnement.
  - que les nécessités de leur fonctionnement , lors de leur ouverture, comme à court terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs.

- La construction de maisons individuelles
  Nombre de logements limité à 2 logement par lot.

- La construction de piscines en dehors des zones d'emprise des constructions figurant sur le règlement graphique. Les annexes (local technique, vestiaires) seront attenantes à la construction d'habitation et implantées sur les zones d'emprise des constructions. La construction des piscines devra s'encastrer dans le terrain. Pour les terrains en pente, la partie de la construction en bas de pente ne devant pas sortir de plus de 50 cm du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uzd 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Les accès aux diverses parties de la zone, de quelque nature qu'ils soient (automobiles - piétonniers) devront satisfaire aux exigences minimales de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection civile, de livraisons, de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation ou tout danger pour la circulation générale.

Voiries

La création de nouvelles voies sera réalisée conformément aux documents graphiques, article 1.3, schéma III et article 1, schéma IV, Annexe II du présent règlement, en particulier pour ce qui concerne:
- Le traitement paysager des espaces publics
- La nature de l'accessibilité aux véhicules automobiles.
- Le stationnement de surface.

La création des voies publiques ouvertes à la circulation publique de manière permanente doit avoir une largeur de plate-forme conforme aux documents graphiques

Les traitements des placettes doivent être réalisés conformément aux indications figurant à l'annexe II du présent règlement, article 1.5., schéma IV

ARTICLE Uzd 4 - DESSERTE PAR RESEAUX

De manière générale, lorsque des aménagements d'accès et voiries sont réalisés, 1'ensemble des réseaux publics (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone, et télédiffusion) sont implantés en souterrain dans l'emprise de ces voiries

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, raccordées au réseau public d'assainissement, et conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents de toute nature dans les fossés et égouts d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés au niveau des terrains et voiries doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

Electricité - Téléphone - Télédistribution – Gaz

Tous les branchements et raccordements de l'ensemble de ces réseaux seront réalisés en souterrain dans les voies et espaces publics.

Dans le cas de réalisation ou de transfert de transformateur lié aux nécessités d'aménagements, le transformateur sera obligatoirement intégré aux nouvelles constructions prévues dans le sous-secteur qu'il dessert.

Ordures ménagères

Sans objet

L'ensemble des réseaux devra respecter les réglementations en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE Uzd 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uzd 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

Les constructions de quelque nature qu'elles soient excepté celles mentionnées à l'article ci-dessous devront être implantées conformément aux indications du document graphique, à savoir sur la partie constructible des parcelles (partie constructible à 100 % avec un recul minimum obligatoire par rapport aux espaces publics et limites séparatives conformément au document graphique).

Les piscines implantées en dehors des zones d'emprise des constructions devront laisser un vide de 4 m minimum entre le bord de la piscine et la limite avec l'espace public.

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

Lorsque le projet de construction sur la zone d'emprise des constructions ne peut atteindre les limites séparatives, il devra être laissé un vide égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 m.

Les bords des piscines seront implantés à 3 m de la limite séparative. Si la zone entre le bord de la piscine et la limite séparative est aménagée en plage construite, cette distance peut être ramenée à 1,50 m.

Dans les terrains en pente, la partie de construction sortant du sol en limite séparative est traitée en clôture de maçonnerie hauteur conforme à l'article Uzd 11c, hauteur mesurée par rapport au terrain le plus bas.

ARTICLE Uzd 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE Uzd 9 - EMPRISE AU SOL

Les limites de l'emprise au sol figurent sur les documents graphiques.

ARTICLE Uzd 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions sera réalisée en R + 1 ou en rez-de-chaussée
La hauteur absolue mesurée à partir de la voie desservant le bâtiment au faîtage de toiture ne devant pas excéder 8 m, la hauteur étant mesurée à partir du milieu du terrain côté voie d'accès.

Seule la construction de garages est admise avec une hauteur correspondant à la hauteur du rez-de-chaussée.

Ne sont pas limités par les hauteurs maximum, les ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseurs, et autres superstructures de faible emprise, à condition que leur dépassement soit ponctuel.

ARTICLE Uzd 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commerciale.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Les constructions, de par leur situation et l'impact qu'elles doivent avoir sur l'ensemble du quartier, devront présenter une composition générale homogène, cohérente et vivante.

En conséquence, la volumétrie générale devra participer à l'animation du nouveau tissu urbain.

Les créations architecturales contemporaines, innovantes tant par leur conception que par les matériaux utilisés ne sont pas exclues, à condition qu'elles évitent tout pastiche mimétisme ou phénomène de mode.

Façades et fronts bâtis

De manière générale, les implantations à l'alignement seront conçues de manière à bien identifier le caractère de l'espace public qu'elles délimitent.

Les fronts bâtis figurant au plan indiquent la volonté de marquer, par la linéarité des façades et clôtures, la continuité de l'espace public.

La création de balcons, baies, serres en saillies sur l'espace public est autorisée sous réserve des arrêtés préfectoraux portant sur la construction et la surveillance des voies communales.

Couvertures

Elles pourront être réalisées :
- soit en toiture rampante.
- soit en toiture terrasse.
- soit en toiture vitrée.

Les souches de cheminée, ventilations, machineries d'ascenseur devront être de préférence regroupées, leur situation devant participer à la composition d'ensemble.

Traitements architecturaux particuliers

Les pignons repérés au plan devront participer à l'animation et au marquage de l'espace public.

Signalisation

Sans objet

Clôtures

la continuité des fronts bâtis côté liaison Est-ouest (cf document graphique, PZA 3), sera assurée par des murs pleins de 2 m de hauteur.

Les clôtures entre rue et placette seront en maçonnerie avec une hauteur de 1,30 m.

Les autres clôtures sur les cheminements piétonniers et espaces communs et les clôtures entre les parcelles si ces dernières sont envisagées, auront une hauteur de 1,30 m

Les clôtures seront dessinées lors de la demande de permis de construire

ARTICLE Uzd 12 - STATIONNEMENT

Règles générales

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, les superficies minimales à prendre en compte pour le stationnement des véhicules étant les suivantes :

Logements :

1 place de stationnement par logement de moins de 90 m^2 de SHON
2 places de stationnement par logement de plus de 110 m^2 de SHON

Services :

1 place de stationnement pour 25 m^2

ARTICLE Uzd 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Le traitement des espaces libres collectifs concernant cette zone fait l'objet de dispositions particulières décrites à l'annexe II du présent règlement, article 1.5., schéma IV, articles 2 et 5.2.

Plantations

Les alignements d'arbres seront réalisés conformément aux indications portées au document graphique.

Les parcs de stationnement de surfaces seront plantés d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre toutes les quatre places au minimum.

Les espaces à usage privatif libres de toute construction devront faire l'objet d'un traitement paysager intégrant s'ils sont à dominante végétale, des plantations d'arbres participant à la composition générale du quartier (1 arbre à haute tige pour 100 m de terrain minimum).

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uzd 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Superficie Hors Œuvre Nette (SHON), telle que définie par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, est de 8 000 m^2 pour l'ensemble de la zone Uzd.

CHAPITRE X - ZONE Uze

Caractère de la zone

Cette zone de la ZAC MAYAC est destinée principalement à la réalisation de maisons individuelles sur des parcelles de 400 m^2 à 1 200 m^2 de surface.

Des programmes de type individuel groupé destinés aux logements sociaux sont également admis sur l'emprise constructible nord-est le long du CD 979.

L'espace public est principalement délimité par les clôtures des parcelles.

Les opérations de type individuel groupé font l'objet de plans d'ensemble préalables.

Les articles du règlement qui constituent ce chapitre s'appliquent à l'ensemble des constructions ou aménagements prévus dans cette zone, équipements publics compris.

Toutefois, l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

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

ARTICLE Uze 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation au sol non mentionnées à l'article Uze 2.

ARTICLE Uze 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées connexes à la vie urbaine, à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances, limiter les risques d'incendie, garantir la sécurité du voisinage, et respecter l'environnement.
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à court terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs.

- La construction de maisons individuelles
  Nombre de logements limité à 1 logement par lot.

- La construction de petits programmes d'habitations de type individuel groupé, également admises sur les emprises constructives nord-est, le long du CD 979.

- La construction de piscines en dehors des zones d'emprise des constructions figurant sur le règlement graphique. Les annexes (local technique, vestiaires) seront attenantes à la construction d'habitation et implantées sur les zones d'emprise des constructions. La construction des piscines devra s'encastrer dans le terrain. Pour les terrains en pente, la partie de la construction en bas de pente ne devant pas sortir de plus de 50 cm du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uze 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Les accès aux diverses parties de la zone, de quelque nature qu'ils soient (automobiles - piétonniers) devront satisfaire aux exigences minimales de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection civile, de livraisons, de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation ou tout danger pour la circulation générale.

Pour les parcelles situées le long du CD 979, l'accès se fera obligatoirement à partir de la voie située à l'intérieur de la ZAC.

Voiries

La création de nouvelles voies sera réalisée conformément au document graphique, et l'article 1.3., schéma III de l'Annexe II du présent règlement, en particulier pour ce qui concerne:
- Le traitement paysager des espaces publics,
- La nature de l'accessibilité aux véhicules automobiles,
- Le stationnement de surface.

De manière générale, la création de voies publiques ouvertes à la circulation publique de manière permanente doit avoir une largeur de plate-forme d'au moins 8 m.

ARTICLE Uze 4 - DESSERTE PAR RESEAUX

De manière générale, lorsque des aménagements d'accès et voiries sont réalisés, l'ensemble des réseaux publics (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone, et télédiffusion) sont implantés en souterrain dans l'emprise des ces voiries.

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, raccordées au réseau public d'assainissement, et conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents de toute nature dans les fossés et égouts d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés au niveau des terrains et voiries doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

Electricité - Téléphone - Télédistribution – Gaz

Tous les branchements et raccordements de l'ensemble de ces réseaux seront réalisés en souterrain dans les voies et espaces publics.

Dans le cas de réalisation ou de transfert de transformateur lié aux nécessités d'aménagements, le transformateur sera obligatoirement intégré aux nouvelles constructions prévues dans le sous-secteur qu'il dessert.

Ordures ménagères

Sans objet

L'ensemble des réseaux devra respecter les réglementations en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE Uze 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uze 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

6a : Les constructions de quelque nature qu'elles soient, excepté celles mentionnées à l'article 6b devront être implantées conformément aux indications du document graphique, à savoir :

- sur la partie constructible des parcelles (partie constructible à 100 %), avec un recul minimum obligatoire par rapport aux espaces publics, conformément au document graphique.
- La construction est possible en limite séparative lorsque le document graphique le permet. Si la construction n'est pas édifiée en limite séparative, elle devra respecter une distance au moins égale à 3 mètres par rapport aux voies et espaces collectifs.

6b : Les piscines implantées en dehors des zones d'emprise des constructions devront laisser un vide de 3 m minimum entre le bord de la piscine et la limite avec l'espace public. Les locaux destinés aux ordures ménagères pourront être implantés en limite du domaine public.

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

Lorsque le projet de construction ne peut atteindre les limites séparatives, il devra être laissé un vide égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, avec un minimum de 3 mètres.

Les bords des piscines seront implantés à 3 m de la limite séparative. Si la zone entre le bord de la piscine et la limite séparative est aménagée en plage construite, cette distance peut être ramenée à 1,50 m.

Dans les terrains en pente, la partie de construction sortant du sol en limite séparative est traitée en clôture de maçonnerie hauteur conforme à l'article Uze 11c, hauteur mesurée par rapport au terrain le plus bas.

ARTICLE Uze 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUXAUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet

ARTICLE Uze 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise maximum au sol est 100 % de celle figurant sur le document graphique.

ARTICLE Uze 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R + 1.

La hauteur absolue mesurée à partir du terrain naturel au faîtage de toiture ne devant pas excéder 8 m.

Ne sont pas limités par les hauteurs maximum les ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseurs, et autres superstructures de faible emprise, à condition que leur dépassement soit ponctuel.

ARTICLE Uze 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Les constructions, de par leur situation et l'impact qu'elles doivent avoir sur l'ensemble du quartier, devront présenter une composition générale homogène, cohérente et vivante.

En conséquence, la volumétrie générale devra participer à l'animation du nouveau tissu urbain.

Les créations architecturales contemporaines, innovantes tant par leur conception que par les matériaux utilisés ne sont pas exclues, à condition qu'elles évitent tout pastiche mimétisme ou phénomène de mode.

Façades

De manière générale, l'orientation des façades principales est sensiblement parallèle aux voies de desserte

Couvertures

Elles pourront être réalisées :
- soit en toiture rampante.
- soit en toiture terrasse.
- soit en toiture vitrée.

Les souches de cheminée, ventilations, machineries d'ascenseur devront être de préférence regroupées, leur situation devant participer à la composition d'ensemble.

Traitements architecturaux particuliers

Sans objet

Signalisation

Sans objet

Clôtures

Les clôtures sur voies et espaces communs seront en maçonnerie avec une hauteur de 1,30 mètre.

Les autres clôtures sur les cheminements piétonniers, cyclables et espaces communs et les clôtures entre les parcelles si ces dernières sont envisagées, auront une hauteur variant entre 1,30 m et 1,60 m.

Le long de la RD 979, les clôtures mitoyennes et le long de la piste cyclable seront de 1,30 m.

Les clôtures en jonction de l'espace vert (à l'est de la zone Uze seront de 1,30 m.

Les clôtures seront dessinées lors de la demande de permis de construire

ARTICLE Uze 12 – STATIONNEMENT

Règles générales
Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, les superficies minimales à prendre en compte pour le stationnement des véhicules étant les suivantes :

Logements :
1 place de stationnement par logement de moins de 90 m^2 de SHON
2 places de stationnement par logement de plus de 90 m^2 de SHON

- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :

1 place de stationnement par 25 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE Uze 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Le traitement des espaces libres collectifs concernant cette zone fait l'objet de dispositions particulières décrites à l'annexe II du présent règlement, article 1.3., schéma III et article 2

Plantations

Les alignements d'arbres seront réalisés conformément aux indications portées au document graphique.

Les parcs de stationnement de surfaces seront plantés d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre toutes les quatre places au minimum.

Les espaces à usage privatif libres de toute construction devront faire l'objet d'un traitement paysager intégrant s'ils sont à dominante végétale, des plantations d'arbres participant à la composition générale du quartier (1 arbre à haute tige pour 100 m de terrain minimum).

Les arbres existants seront obligatoirement conservés ou remplacés par des sujets comparables.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uze 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Superficie Hors Œuvre Nette (SHON), telle que définie par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, est de 25 000 m^2 pour l'ensemble de la zone Uze.

CHAPITRE XI - ZONE Uzf

Caractère de la zone

Cette zone de la ZAC MAYAC est réservée pour un programme spécifique (tourisme par exemple) ou destinée à la réalisation de maisons individuelles groupées.
Les constructions sont caractérisées par la volonté de marquer de manière forte la "tête d'urbanisation", l'entrée de la ville d'UZES venant de BARJAC.

Dans la zone Uzf, les emprises indiquées au document graphique sont réservées à la réalisation d'opérations homogènes faisant l'objet de plans d'ensemble préalables.
Les articles du règlement qui constituent ce chapitre s'appliquent à l'ensemble des constructions ou aménagements prévus dans cette zone.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

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

ARTICLE Uzf 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation au sol non mentionnées à l'article Uzf 2.

ARTICLE Uzf 2 - OCCUPATION

ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées connexes à la vie urbaine, à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances, limiter les risques d'incendie, garantir la sécurité du voisinage, et respecter l'environnement.
  - que les nécessités de leur fonctionnement , lors de leur ouverture, comme à court terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs.

- La construction du programme spécifique lié au tourisme ou services

- La construction de maisons individuelles groupées

- La construction de piscines en dehors des zones d'emprise des constructions figurant sur le règlement graphique. Les annexes (local technique, vestiaires) seront attenantes à la construction d'habitation et implantées sur les zones d'emprise des constructions. La construction des piscines devra s'encastrer dans le terrain. Pour les terrains en pente, la partie de la construction en bas de pente ne devant pas sortir de plus de 50 cm du sol.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uzf 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Les accès aux diverses parties de la zone, de quelque nature qu'ils soient (automobiles - piétonniers) devront satisfaire aux exigences minimales de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection civile, de livraisons, de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation ou tout danger pour la circulation générale.

Voiries

La création de nouvelles voies sera réalisée conformément au document graphique, articles 1.3., et 1.4. et schéma III de l'Annexe II du présent règlement, en particulier pour ce qui concerne :
- Le traitement paysager des espaces publics
- La nature de l'accessibilité aux véhicules automobiles.
  Le stationnement de surface.

De manière générale, la création de voies publiques ouvertes à la circulation publique de manière permanente doit avoir une largeur de plate-forme conforme au document graphique avec un minimum de 8 m.

Les traitements du carrefour avec le CD 979 doivent être réalisés conformément aux indications figurant à l'Annexe II du présent règlement, schéma 11.

ARTICLE Uzf 4 - DESSERTE PAR RESEAUX

De manière générale, lorsque des aménagements d'accès et voiries sont réalisés, l'ensemble des réseaux publics (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone, et télédiffusion) sont implantés en souterrain dans l'emprise de ces voiries

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, raccordées au réseau public d'assainissement, et conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents de toute nature dans les fossés et égouts d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés au niveau des terrains et voiries doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

Electricité - Téléphone - Télédistribution – Gaz

Tous les branchements et raccordements de l'ensemble de ces réseaux seront réalisés en souterrain dans les voies et espaces publics.

Dans le cas de réalisation ou de transfert de transformateur lié aux nécessités d'aménagements, le transformateur sera obligatoirement intégré aux nouvelles constructions prévues dans le sous-secteur qu'il dessert.

Ordures ménagères

Des locaux spécifiques au stockage des ordures ménagères seront obligatoirement prévus pour les constructions nouvelles.

Ces locaux devront permettre un stockage pour une durée minimum de trois jours et être facilement accessibles aux véhicules d'enlèvement. Leur localisation devra être soumise à l'approbation des services chargés de l'enlèvement.

L'ensemble des réseaux devra respecter les réglementations en vigueur en matière d'hygiène et de sécurité.

ARTICLE Uzf 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE Uzf 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

Les constructions de quelque nature qu'elles soient, devront être implantées conformément aux indications du document graphique, à savoir :

- suivant les tracés obligatoires et de principe définissant des ensembles homogènes de forte densité.

- la surface entre les tracés de principe et l'alignement définitif sera rétrocédé au domaine public.
- les piscines implantées en dehors des zones d'emprise des constructions devront laisser un vide de 4 m minimum côté voie d'accès entre le bord de la piscine et la limite avec l'espace public et 1,50 m côté espace vert. Dans ce cas, le bord de la piscine sera aménagé en plage construite

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

De manière générale et afin d'assurer une continuité du tissu urbain, toute implantation de construction donnant sur une voie de circulation sera à déterminer lors de la présentation d'un plan d'ensemble préalable obligatoirement présenté à l'approbation des services concernés

Les bords des piscines seront implantés à 3 m de la limite séparative. Si la zone entre le bord de la piscine et la limite séparative est aménagée en plage construite, cette distance peut être ramenée à 1,50 m.

ARTICLE Uzf 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions non contiguës ou les parties de bâtiment en vis-à-vis doivent être implantées de manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, a l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 4 au dessus du plan horizontal et qui serait situé à une distance d'au moins 4 mètres.

ARTICLE Uzf 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol figurant au document graphique est réservée à la réalisation d'opérations résultant d'une étude d'implantation d'ensemble préalable, notamment en ce qui concerne les possibilités d'assurer la continuité des fronts bâtis vue depuis le CD 979.

ARTICLE Uzf 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R + 2 et ne peut être inférieure à R + 1, sauf pour les garages qui peuvent être en rez-de-chaussée.

La hauteur absolue mesurée à partir de la voie desservant le bâtiment au faîtage de toiture ne devra pas excéder 11 m.

Ne sont pas limités par les hauteurs maximum les ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseurs, et autres superstructures de faible emprise, à condition que leur dépassement soit ponctuel.

ARTICLE Uzf 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Les constructions, de par leur situation et l'impact qu'elles doivent avoir sur l'ensemble du quartier, devront présenter une composition générale homogène, cohérente et vivante.

En conséquence, la volumétrie générale devra participer à l'animation du nouveau tissu urbain.
Les créations architecturales contemporaines, innovantes tant par leur conception que par les matériaux utilisés ne sont pas exclues, à condition qu'elles évitent tout pastiche mimétisme ou phénomène de mode.

Façades et fronts bâtis

De manière générale, les façades seront conçues de manière à bien identifier le caractère de l'espace public qu'elles délimitent.

La création de balcons, baies, serres en saillie sur l'espace public est autorisée sous réserves des arrêtés préfectoraux portant sur la construction et la surveillance des voies communales.

Couvertures

Elles pourront être réalisées :
- soit en toiture rampante.
- soit en toiture terrasse.
  soit en toiture vitrée.

Les souches de cheminée, ventilations, devront être de préférence regroupées, leur situation devant participer à la composition d'ensemble.

Les antennes de télévision seront de type "collectives" et leur nombre sera réduit au minimum.

Traitements architecturaux particulier

La volumétrie devra favoriser l'effet potentiel du signal "entrée de ville"

Signalisation

Elle fera l'objet d'un projet d'ensemble soumis aux services compétents.

Clôtures

Les clôtures sur voies et espaces communs seront dessinées lors de la demande de permis de construire et soumises à autorisation. Elles auront une hauteur de 1,30 m. Les clôtures entre les parcelles, si elles sont envisagées, seront de même nature et de même hauteur.

ARTICLE Uzf 12 - STATIONNEMENT

Règles générales

Pour les constructions nouvelles, le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques, les superficies minimales à prendre en compte pour le stationnement des véhicules étant les suivantes :

Logements :

1 place de stationnement par logement de moins de 90 m^2 de SHON
1,5 places de stationnement par logement de plus de 90 m^2 à 110 m^2 de SHON
2 places de stationnement par logement de plus de 90 m^2 de SHON

- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités :

1 place de stationnement par 25 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

Autres : Une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement sera soumise à l'approbation de la Mairie.

ARTICLE Uzf 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres

Le traitement des espaces libres collectifs concernant cette zone, fait l'objet de dispositions particulières décrites à l'annexe II du présent règlement, article 1.3, schéma 111, articles1.4, 2.0. et 5.2.

Plantations

Les alignements d'arbres seront réalisés conformément aux indications portées au document graphique.

Les parcs de stationnement de surfaces seront plantés d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre tous les quatre places au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uzf 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Superficie Hors Œuvre Nette (SHON), telle que définie par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, est de 12 000 m^2 pour l'ensemble de la zone Uzf.

CHAPITRE XII - ZONE Uzg

Caractère de la zone

Cette zone de la ZAC MAYAC a essentiellement pour vocation l'aménagement d'équipements publics destinés ou non aux sports et aux loisirs, la création d'un équipement scolaire y compris ses annexes et la création d'un bassin de rétention propre à l'équipement scolaire.

Les objectifs sont liés à la création d'une desserte Est-Ouest nécessaire à l'intérieur de la ZAC à la fois pour la zone constructible au Sud et la zone de sports et de loisirs, qui assurera l'accès à l'équipement scolaire avec ses bâtiments annexes et aires extérieures diverses à aménager.

Les dispositions particulières concernant l'aménagement de cette zone figurent à l'annexe II du présent règlement, article 5.3 et schéma VII.

Cette zone comprend trois secteurs : Uzga, Uzgb, et Uzgc.

La totalité des secteurs Uzga, Uzgb et Uzgc, doit faire l'objet d'un plan de masse d'ensemble.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

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

ARTICLE Uzg 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article Uzg 2.

ARTICLE Uzg 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées connexes à la vie urbaine, à condition :
  - que toutes les dispositions soient prises pour éviter les nuisances, limiter les risques d'incendie, garantir la sécurité du voisinage, et respecter l'environnement.
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture, comme à court terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes et les équipements collectifs.

- Les équipements sportifs et de loisirs à vocation publique

- L'équipement scolaire avec ses bâtiments annexes et aires extérieures diverses à aménager l'U.P.C. (Unité de Production Culinaire).

- Le bassin de rétention propre à l'équipement scolaire

Dans le secteur Uzga :
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- Les constructions à destination d'habitat, de bureaux et de commerces.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uzg 3 - ACCES ET VOIRIES

Accès

Les accès aux diverses parties de la zone, de quelque nature qu'ils soient (automobiles - piétonniers) devront satisfaire aux exigences minimales de sécurité et de défense contre l'incendie, de protection civile, de livraisons, de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation ou tout danger pour la circulation générale.

Voiries

La création de nouvelles voies sera réalisée conformément au document graphique, articles 1.1., schéma 1 de l'Annexe II du présent règlement, en particulier pour ce qui concerne :
- Le traitement paysager des espaces publics
- La nature de l'accessibilité aux véhicules automobiles.
  Le stationnement de surface.

De manière générale, la création de voies publiques ouvertes à la circulation publique de manière permanente doit avoir une largeur de plate-forme conforme au document graphique.

Les traitements du carrefour et placettes doivent être réalisés conformément aux indications figurant à l'annexe II du présent règlement, schéma II.

ARTICLE Uzg 4 - DESSERTE PAR RESEAUX

De manière générale, lorsque des aménagements d'accès et voiries sont réalisés, 1'ensemble des réseaux publics (eau, assainissement, électricité, gaz, téléphone, et télédiffusion) sont implantés en souterrain dans l'emprise des ces voiries

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines, raccordées au réseau public d'assainissement, et conforme au Règlement Sanitaire Départemental.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents de toute nature dans les fossés et égouts d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés au niveau des terrains et voiries doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur

Electricité - Téléphone - Télédistribution – Gaz

Tous les branchements et raccordements de l'ensemble de ces réseaux seront réalisés en souterrain dans les voies et espaces publics.

Dans le cas de réalisation ou de transfert de transformateur lié aux nécessités d'aménagements, le transformateur sera obligatoirement intégré aux nouvelles constructions prévues dans le sous -secteur qu'il dessert.

Ordures ménagères

Des locaux spécifiques au stockage des ordures ménagères seront obligatoirement prévus pour les constructions nouvelles.

Ces locaux devront permettre un stockage pour une durée minimum de trois jours et être facilement accessibles aux véhicules d'enlèvement. Leur localisation devra être soumise à l'approbation des services chargés de l'enlèvement.

ARTICLE Uzg 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE Uzg 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

Dans le secteur Uzg a, les constructions pourront être implantées, par rapport à l'alignement des voies dans les conditions suivantes :

- Implantation à 6.00 m de l'emprise publique, lorsque la construction est ouverte sur son stationnement privatif.
- Pour les parcelles à l'angle de 2 voiries publiques, sur la limite non destinée au stationnement, une autre implantation sera autorisée tout en respectant au moins un recul minimum de 1.00 m réservé à un espace planté d'une haie vive de plusieurs essences locales.
- En bordure de la RD 979, les constructions devront respectées un recul minimum de 6.00 m.
- En bordure du chemin de Mayac, les constructions devront respecter un retrait en alignement de la limite de propriété du pôle sportif du collège Jean-Louis Trintignant.

Dans le secteur Uzg b, les constructions liées à la création d'un équipement scolaire devront être implantées conformément aux indications du document graphique.

Dans le secteur Uzg c, l'implantation d'un bassin de rétention se réfèrera au document graphique.

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

Sans objet.

ARTICLE Uzg 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE Uzg 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE Uzg 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour l'habitat et les bureaux :

La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder R + 1.

La hauteur absolue mesurée à partir du terrain naturel au faîtage de toiture ne devant pas excéder 8 m.

En Uzga : toutefois, le long de la voie conduisant du collège au rond-point de la RD 979, il sera autorisé la construction de petits collectifs en R + 2 dont la hauteur absolue mesurée à partir du terrain naturel au faîtage de toiture ne devant pas excéder 12 m.

Ne sont pas limités par les hauteurs maximales, les ouvrages techniques, cheminées, machineries d'ascenseurs, et autres superstructures de faible emprise, à condition que leur dépassement soit ponctuel.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif :

En Uzga et Uzgb : La hauteur maximale des constructions nouvelles ne doit pas excéder 14 mètres au point haut de la couverture.

ARTICLE Uzg 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Les constructions autorisées devront s'inscrire harmonieusement dans le paysage environnant.

Une vérification par photomontage sera jointe lors de la demande de permis de construire, tenant compte des constructions existantes et futures avoisinantes.

Les plantations aux abords de ces constructions seront clairement définies.

Couvertures

Elles pourront être réalisées :
- soit en toiture rampante en tuile ou en zinc,
- soit en toiture-terrasse
  soit en toiture vitrée

Pour les équipements publics, ou d'intérêt collectif, les couvertures pourront aussi être en bac acier.

Clôtures

Lorsqu'elles sont envisagées, les clôtures auront cette configuration :

Secteur Uzga :

Les clôtures sur voies et espaces communs seront en maçonnerie avec une hauteur de 1,30 mètre.
Les autres clôtures sur les cheminements piétonniers, cyclables et espaces communs et les clôtures entre les parcelles si ces dernières sont envisagées, auront une hauteur variant entre 1,30 m et 1,60 m.

Le long de la RD 979, les clôtures mitoyennes seront de 1,30 m.

Pour les équipements publics, ou d'intérêt collectif, les clôtures pourront être réalisées selon d'autres configurations.

Secteur Uzgb :
Sur voies et espaces communs une clôture en serrurerie. Une alternance sera recherchée en introduisant des parties pleines en maçonnerie enduite ou béton de site. Hauteur maximum 200 cm.
Dans les bandes boisées, clôture en serrurerie. Hauteur 2,00 m.

Les clôtures devront être dessinées lors de la demande de permis de construire.

Secteur Uzgc : Voir objet.

Signalisation

Elle fera l'objet d'un projet d'ensemble soumis aux services compétents.

ARTICLE Uzg 12 – STATIONNEMENT

Les superficies minimales à prendre en compte devront faire l'objet d'une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'équipement et seront soumises à l'approbation de la Mairie.

Pour les constructions à usage d'habitat :
1 place de stationnement par logement de moins de 90 m^2 de surface de plancher
2 places de stationnement par logement de plus de 90 m^2 de surface de plancher

En Uzga : 2 places de stationnement par logement aménagées sur la propriété.
Cette règle ne s'applique pas à la construction de logements locatifs aidés par l'Etat (article L123-1-13 du Code de l'Urbanisme)

Pour les constructions à usage de bureaux :
1 place de stationnement par 25 m^2 de surface de plancher hors œuvre nette.

Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'emprise de l'aire de stationnement sera équivalente à l'emprise au sol de l'équipement.

ARTICLE Uzg 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Espaces libres
Le traitement des espaces libres collectifs concernant cette zone, fait l'objet de dispositions particulières décrites à l'annexe II du présent règlement article 1.1

Plantations
Les parcs de stationnement de surfaces seront plantés d'arbres à haute tige, à raison d'un arbre toutes les quatre places au minimum.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uzg 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher, telle que définie par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme, est de 10 000 m^2 pour le secteur Uzg a (hors équipement public ou d'intérêt collectif), et de 9000 m^2 pour le secteur Uzgb.

CHAPITRE XIII - ZONE Uzl

Caractère de la zone

La zone Uzl de la ZAC CHAUVIN est une zone urbaine dense à dominante de logements collectifs où sont admises les activités de type tertiaires (bureaux) et l'hébergement de type hôtelier ou para-hôtelier, les résidences de tourisme, etc…
Cette zone comprend sept secteurs :

Un secteur réservé aux voies,
Un secteur réservé aux espaces piétonniers et aux espaces paysagers,
Un secteur réservé aux espaces de stationnement paysagers,
Un secteur réservé aux espaces de stationnement le long des voies,
Un secteur inconstructible,
Un secteur pour des constructions de hauteur (R+2),
Un secteur pour des constructions de hauteur (R+3).

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uzl 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article UzL 2 ci-dessous.

ARTICLE Uzl 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
- les logements à usage d'habitation,
- les activités tertiaires de type bureaux,
- l'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,

- les activités telles que : commerce, artisanat, équipements socio culturels ou sanitaires et sociaux ou toute forme d'équipement public. Ces activités se situant de préférence en rez-de-chaussée des immeubles,
- sur l'ensemble des secteurs, les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement de la zone tels que définis dans les annexes du dossier de ZAC.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uzl 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès à la ZAC ne peuvent être réalisés qu'à partir de la rue du 8 mai 1945 et de la rue Joseph Lacroix tels qu'indiqués au plan.

Les accès aux terrains ne peuvent être réalisés qu'à partir des voies et places intérieures à la zone indiquées au plan. Ces accès sont autorisés au travers des zones de parking linéaires indiquées le long des voies.

L'accès direct, au parking paysager indiqué sur le document graphique est interdit sur l'Avenue Georges Chauvin.

Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter le moins de gène possible à la circulation.

Voirie

Les voies indiquées au plan devront avoir une emprise totale d'environ 8 m décomposée de la façon suivante : une bande de roulement de 5 m et des trottoirs de 1,50 m.

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Cheminements piétons

Les allées piétonnes devront présenter une continuité d'un ensemble réalisé sur un lot ou terrain à un autre ensemble. A charge pour le constructeur venant en second d'assurer cette continuité.

ARTICLE Uzl 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ensemble des réseaux

Les acquéreurs ou possesseurs de terrains doivent assurer les branchements de leurs réseaux aux attentes : AEP - PTT - BT - GAZ - EP -EU, existant dans le périmètre de la ZAC.

Assainissement eaux usées

Toutes les constructions et installations doivent se raccorder aux réseaux publics.

Tous les réseaux seront enterrés.

Seuls les effluents domestiques seront reçus dans le réseau d'assainissement EU. Sont notamment proscrits :
- eaux pluviales (cour ou toiture)
- huiles, graisses, ou produits pétroliers
  produits toxiques
  ordures ménagères
  tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages épurateurs.

Les parcs de stationnement privés devront être pourvus de systèmes spécifiques de décantation permettant la retenue de tous produits émanant du stationnement des véhicules dans ces parcs.

Eaux pluviales

Les aménagements des terrains et les dispositifs prévus dans les immeubles devront permettre l'évacuation des eaux pluviales vers le système public E.P.

Ordures ménagères

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics, suivant les normes imposées par le fermier et après accord de l'Aménageur avant le dépôt de Permis de Construire.

ARTICLE Uzl 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des secteurs en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménageables.

Chaque secteur sera divisé en lots privatifs suivant des tranches fonctionnelles.

Ces divisions feront l'objet d'un plan tenu à jour et disponible auprès du Maître d'ouvrage afin que chaque acquéreur puisse prendre connaissance des conditions et sujétions de mitoyenneté éventuelle.

Toute subdivision de parcelle par l'acquéreur est interdite.

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

Les constructions devront être obligatoirement implantées sur les alignements imposés figurant au document graphique. Ces obligations concernent les constructions réalisées le long de l'avenue du 8 Mai 1945 et le long de la rue Joseph Lacroix.

Le secteur inconstructible situé en bordure du boulevard George Chauvin est également à respecter, les parkings en souterrain pouvant ne pas respecter ce secteur inconstructible et être implantés jusqu'en limite privative.

Hormis ces obligations, l'implantation des immeubles est libre sous réserve du respect des prescriptions portées sur le document graphique.

Les marges de recul seront appréciées à l'occasion de l'aménagement de chaque lot en fonction des spécifications du Cahier des Prescriptions Architecturales.

ARTICLE Uzl 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur des bâtiments sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, la construction d'immeubles en limite séparative est possible sous réserve que des dispositions soient prises sur le plan architectural pour harmoniser l'ensemble des constructions soit que les constructeurs s'entendent pour réaliser leurs immeubles de façon concomitante soit que les constructeurs qui viendront à posteriori respectent les prescriptions du Cahier des Prescriptions Architecturales.

Cette possibilité ne s'applique pas aux limites de la ZAC et de la zone UZL.

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

Les constructions peuvent être contiguës ou non, et dans ce dernier cas la distance imposée entre les constructions est égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures.

La distance entre constructions n'est pas réglementée si les façades ne comportent pas d'ouvertures.

ARTICLE Uzl 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée sous réserve des prescriptions du document graphique.

ARTICLE Uzl 10 - HAUTEUR DE CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à la valeur inscrite sur le plan de zonage, elle est fonction des secteurs définis au plan.

Cette hauteur est donnée en nombre de niveaux autorisés. Toutefois la longueur maximale autorisée pour un faîtage continu étant limitée à une fourchette de 15 à 20 mètres, le dépassement pour réalisation d'un étage supplémentaire est autorisé sous réserve des recommandations du Cahier des Prescriptions Architecturales.

A l'intérieur du cône de protection des vues figuré sur le document graphique, la hauteur HORS TOUT est fixée à la valeur portée sur le document graphique.

ARTICLE Uzl 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Topographie

La topographie du terrain doit être respectée. Les décalages de niveaux qu'elle entraîne sont à conserver.

Volumétrie

La pente des toitures et la direction des faîtages ne sont pas imposées, mais devront respecter une règle de simplicité et de logique interdisant la multiplicité des pentes aboutissant à un ensemble inesthétique.

Toitures

Les toitures tuiles sont obligatoires avec cependant une tolérance pour les toitures terrasses permettant une plus grande souplesse dans la composition de l'espace bâti. Pour les mêmes raisons, il peut être toléré des toitures tuiles à une seule pente. Dans les deux cas des schémas volumétriques des assemblages seront proposés.

Percements

Les égalités entre les pleins et les vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies devront être à dominante verticale.

Matériaux

Les matériaux de couvertures, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits. Tout matériau doit être utilisé selon ses qualités propres à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi.

Par exemple : les parpaings doivent être enduits, les pierres ne doivent pas être peintes, etc.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Le cône visuel porté sur le document graphique est à respecter (aucun obstacle même végétal).

Les clôtures maçonnées sont interdites. Les clôtures (de 2 m de haut maximum) seront grillagées et doublées de haies végétales ou réalisées à base de végétaux seuls.

La qualité architecturale des constructions sera contrôlée par l'Aménageur dans le cadre du Cahier des Prescriptions Architecturales inclus dans le Cahier des Charges de Cession des Lots.

ARTICLE Uzl12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques en parking souterrain ou en aérien.

Le document graphique indique les secteurs de stationnement le long des voies : rue J. Lacroix et Avenue du 8 Mai 1945, ou à l'intérieur de la ZAC et les secteurs réservés aux parkings et aux espaces verts.

Les bases à retenir pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement sont les suivantes :

- 1,5 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par 25 m^2 de commerce.
- 1 place de stationnement par *25* m^2 d'artisanat, ou assimilé.
- 1 place de stationnement par 50 m^2 d'équipement sanitaire ou public.
- 1 place pour 25 m^2 de SHON de bureaux.
- 1 place pour 2 chambres en hébergement hôtelier.
- 1 place pour 6 personnes pouvant être admises dans les salles de restaurant.

L'autorité compétente pour délivrer le Permis de Construire pourra seule juger de l'opportunité de variations dues à l'application de ces bases à chaque programme.

À titre indicatif une place de stationnement et les dégagements afférents couvrent 25 m^2 environ.

ARTICLE Uzl 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces de stationnement placés en dehors des voies de circulation doivent être plantés et paysagers.

Entre lots ou en bordure des voies, les clôtures maçonnées sont interdites. Elles auront au plus 2 m de haut, elles seront grillagées et doublées de haies végétales, ou réalisées à base de végétaux seuls.

Les haies vives ainsi que les arbustes seront choisis parmi les végétaux poussant traditionnellement dans l'UZEGE.

Les essences employées devront figurer explicitement dans le dossier de Permis de Construire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uzl 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La SHON globale autorisée pour la zone Uzı de 32 000 m^2.

CHAPITRE XIIII - ZONE Uzm

Caractère de la zone

La zone Uzm de la ZAC CHAUVIN est une zone où l'on peut implanter des activités et des logements d'habitation liés, ou non, aux besoins du fonctionnement de la zone.

Cette zone comprend sept secteurs :
- Un secteur réservé aux voies,
- Un secteur réservé aux espaces piétonniers et aux espaces paysagers,
- Un secteur réservé aux espaces de stationnement paysagers,
- Un secteur réservé aux espaces de stationnement le long des voies,
- Un secteur inconstructible,
- Un secteur pour des constructions de hauteur (R+1),
- Un secteur pour des constructions de hauteur (R+2),
- Un secteur pour des constructions de hauteur (R+4).

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uzm 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes occupations et utilisations du sol non spécifiées à l'article Uzm 2 ci-dessous.

ARTICLE Uzm 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :
- les constructions à usage d'hébergement de type hôtelier ou type résidence service ou résidence de personnes âgées etc...,
- les constructions à usage de bureaux et d'activités tertiaires en général,
- les logements collectifs d'habitation.

- les équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au fonctionnement de la zone, tels que définis dans le document graphique.
- les logements destinés à l'habitation de fonction (direction, gardiennage etc). sont autorisés, sous réserve que leur SHON soit inférieure à 150 m^2 par logement, et à raison de 3 logements au plus par lots ou terrains.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uzm 3 - ACCES VOIRIE

Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération envisagée et aménagés de façon à apporter le moins de gène possible à la circulation.

Voirie :

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Cheminements piétons :

Les allées piétonnes devront présenter une continuité d'un ensemble réalisé sur un lot ou terrain à un autre ensemble.

Le passage piéton minimal à assurer entre ensembles différents est fixé à 6 m sectionnables en fonction du parti d'implantation adopté et de l'utilisation qui en est faite pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE Uzm 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Ensemble des réseaux

Les acquéreurs ou possesseurs de terrains doivent assurer le branchement de leurs réseaux aux attentes AEP - PTT - BT - GAZ - EP -EU, existant dans le périmètre de la ZAC.

Assainissement eaux usées

Toutes les constructions et installations doivent se raccorder aux réseaux publics. Tous les réseaux seront enterrés.
Seuls les effluents domestiques seront reçus dans le réseau assainissement EU. Sont notamment proscrits :
- eaux pluviales (cour ou toiture)
- huiles, graisses, ou produits pétroliers

- produits toxiques
- ordures ménagères
- eaux chargées de liquides corrosifs
- tous produits susceptibles d'entraver le bon fonctionnement des ouvrages épurateurs.

Les parcs de stationnement privés devront être pourvus de systèmes spécifiques, de décantation permettant la retenue de tous produits émanant du stationnement des véhicules dans ces parcs.

Eaux pluviales

Les aménagements des terrains et les dispositifs prévus dans les immeubles devront permettre l'évacuation des eaux pluviales vers le système public E.P.

Ordures ménagères

Les emplacements de stockage des containers ou autres systèmes de récolte des ordures ménagères, devront être prévus sur les terrains des immeubles qu'ils desservent et non dans l'emprise des voies et espaces publics, suivant les normes imposées par le fermier et après accord de l'Aménageur avant le dépôt de Permis de Construire.

ARTICLE Uzm 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage des secteurs en terrains aménageables ne doit pas aboutir à la création de délaissés non aménageables.

Chaque secteur sera divisé en lots privatifs suivant des tranches fonctionnelles. Ces divisions feront l'objet d'un plan tenu à jour et disponible auprès du Maître d'ouvrage afin que chaque acquéreur puisse prendre connaissance des conditions et sujétions de mitoyenneté éventuelle.

Toute subdivision de parcelle par l'acquéreur est interdite.

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

L'implantation des constructions n'est pas réglementée sous réserves du respect des prescriptions du document graphique.

Les marges de recul seront appréciées à l'occasion de l'aménagement de chaque lot en fonction d'une coordination d'ensemble assurée par l'aménageur.

Les constructions pourront partiellement être superposées à la voirie.

ARTICLE Uzm 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance égale à la moitié de la hauteur des bâtiments sans que cette distance soit inférieure à 4 mètres.

Toutefois, la construction d'immeuble en limite séparative est possible sous réserve que des dispositions soient prises sur le plan architectural pour harmoniser l'ensemble des constructions : soit que les constructeurs s'entendent pour réaliser leurs immeubles de façon concomitante, soit que les constructeurs qui viendront à posteriori respectent les prescriptions du Cahier des Prescriptions Architecturales.

Cette possibilité ne s'applique pas aux limites de la ZAC.

ARTICLE Uzm 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Les constructions peuvent être contiguës ou non, et dans ce dernier cas la distance imposée entre les constructions est égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus haute si l'une des façades en vis-à-vis comporte des ouvertures.

La distance entre constructions n'est pas réglementée si les façades ne comportent pas d'ouvertures.

ARTICLE Uzm 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée sous réserves des prescriptions du document graphique.

ARTICLE Uzm 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à la valeur indiquée dans les secteurs inscrits au document graphique

Cette hauteur est donnée en nombre de niveaux autorisés.

Toutefois la longueur maximale autorisée pour un faîtage continu étant limitée à une fourchette de 15 à 20 mètres, le dépassement pour réalisation d'un étage supplémentaire est autorisé sous réserve de présentation d'un épannelage général de l'immeuble.

A l'intérieur du cône de protection des vues figuré sur le document graphique, aucun obstacle n'est admis, même végétal.

ARTICLE Uzm 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

Clôtures

Les clôtures maçonnées sont interdites.

Les clôtures grillagées sont admises pour délimiter le lot occupé par une résidence de type hôtelier ou para-hôtelier.

Dans ce cas, les clôtures seront traitées avec soin à maille rectangulaire (10 x 10 ou 10 x 20) sur potelets tubulaires.

Pour tous autres lots, les clôtures grillagées sont interdites. Seules les clôtures végétales pourront être autorisées.

Topographie

La topographie du terrain doit être respectée. Les décalages de niveaux qu'elle entraîne sont à conserver.

Volumétrie

Les pentes de toitures et la direction des faîtages sont données à titre indicatif dans le Plan de Masse Indicatif joint en Annexe III du présent règlement.

Toitures

Les toitures tuiles sont obligatoires avec cependant une tolérance pour les toitures terrasses permettant une plus grande souplesse dans la composition de l'espace bâti.

Pour les mêmes raisons, il peut être toléré des toitures tuiles à une seule pente.

Dans les deux cas des schémas volumétriques des assemblages seront proposés avec le permis de construire.

Percements

Les égalités entre les pleins et les vides, les répétitions systématiques et les symétries sont à éviter. De façon générale, les baies devront être dominante verticale.

Matériaux

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les couleurs vives et le blanc pur sont proscrits.

Tout matériau doit être utilisé selon ses qualités propres à d'emploi.

Par exemple : les parpaings doivent être enduits, les pierres ne doivent pas être peintes, etc.

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Le cône visuel porté sur le document graphique est à respecter. (aucun obstacle même végétal)

La qualité architecturale des constructions sera contrôlée par l'Aménageur dans le cadre du Cahier des Prescriptions Architecturales inclus dans le Cahier des Charges de Cession des Lots.

ARTICLE Uzm 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques en parkings aériens ou souterrains.

Le document graphique indique les secteurs réservés au stationnement.

Les normes à retenir pour le calcul du nombre d'emplacements de stationnement sont les suivantes :

- 1 place pour 25 m^2 de SHON de bureaux.
- 1 place pour 2 chambres en hébergement hôtelier.
- 1 place pour 6 personnes pouvant être admise dans les salles de restaurant.
- 1 place par logement autorisé.

À titre indicatif une place de stationnement et les dégagements afférents couvrent 25 m^2 environ.

ARTICLE Uzm 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces de stationnement placés en dehors des voies de circulation doivent être plantés et paysagers.

Les clôtures entre lots ou en bordure des voies ne pourront être réalisées qu'à partir de végétaux (haies vives ou arbustes). Sauf clôture du secteur de type Hôtelier.

Les haies vives ainsi que les arbustes seront choisis parmi les végétaux poussant traditionnellement dans l'UZEGE.

Les essences employées devront figurer explicitement dans le dossier de Permis de Construire.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uzm 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le document graphique fait apparaître une SHON globale autorisée pour la zone Uzm de 9000 m^2.

CHAPITRE XV - ZONE Uzp

Caractère de la zone

Cette zone comprend les emprises réservées aux équipements publics collectifs de la ZAC MAYAC.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

ARTICLE Uzp 1 - CARACTERE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Les emprises réservées aux équipements publics collectifs sont repérées suivant la légende des documents graphiques de la ZAC MAYAC. Elles sont constituées par :
- les voies publiques automobiles
- voirie communale : création de voies, places, parkings nécessaires au fonctionnement de l'urbanisation envisagée.
- parkings aériens : indiqués avec leur capacité approximative le cas échéant.
- cheminements piétons : le long ou en dehors des voies.
- les espaces verts : pour création ou conservation d'espaces verts.

ARTICLE Uzp 2 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Sont seules autorisées, les occupations de sol définies ci-dessus Article 1.

Sont également autorisées les constructions liées aux équipements d'infrastructure, de superstructure et au mobilier urbain.

ARTICLE Uzp 3 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Les espaces collectifs seront inconstructibles sauf équipements de superstructures.

Le sol sera laissé libre d'accès.

Des plantations appropriées seront réalisées dans les espaces verts et les chemins piétonniers.

CHAPITRE XVI – ZONE Uzs

Caractère de la zone

Cette zone comprend les terrains inscrits dans le périmètre de la ZAC " PONT DES CHARETTES ". Elle est destinée à recevoir des activités multiples, artisanales et commerciales après réalisation des équipements de base.
L'implantation des équipements publics rendus nécessaires pour le fonctionnement de la zone ne sera pas soumise aux dispositions des articles UZS 3 à UZS 14.

Seules pourront être accordées les adaptations mineures aux articles 3 à 13, rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Isolation phonique : Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 (joint en annexe du PLU) lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre des RD 981 et 982.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uzs 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Toutes les constructions non visées à l'article UZS 2, et notamment :
Les lotissements à usage d'habitation.
Les divers modes d'occupation du sol prévus à l'article R 442-2 b et c du Code de l'Urbanisme sauf ceux prévus à l'article Uzs 2 ci-dessous.
L'ouverture et l'aménagement des terrains de camping.
Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.
L'ouverture et l'exploitation des carrières.
Les affouillements des sols en vue de l'exploitation minière.

Dans la zone inondable définie au plan de zonage :
- les remblais et les clôtures en dur sont interdits.
- toute nouvelle construction est interdite sauf précisions apportées par l'article Uzs 2

ARTICLE Uzs 2- TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installation destinées à recevoir des activités diverses (commerciales, artisanales, industrielles …)
Les constructions à usage d'habitation lorsque la présence est nécessaire pour le fonctionnement ou le gardiennage des établissements d'activité.
Les constructions à usage d'équipements collectifs.
Les installations classées.
L'édification des outillages techniques nécessaires aux services techniques pour le maintien de la sécurité ou pour le fonctionnement de la zone.

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa fort (bleu foncé)
Toute nouvelle construction est interdite.

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa modéré (bleu clair)
Toute nouvelle construction est interdite.
Seuls les travaux à réaliser sur les constructions existantes sont autorisées s'ils ne conduisent pas à :
- un changement de destination sauf s'ils améliorent la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la côte de 0,80 m comptée à partir du sol naturel jusqu'au niveau de plancher,
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
- créer ou aggraver les risques de pollution,
- une extension de plus de 20 m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m du sol naturel. Les 20 premiers m² doivent être accessible depuis l'intérieur de la construction.

- Dans les zones inondables ou potentiellement inondables constructibles (jaune) :
Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone et que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m au dessus du sol naturel et qu'elles soient situées à plus de 10 m du bord d'un cours d'eau.
Dans toutes les zones inondables, il conviendra également :
- de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valets et fosses drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains,
- d'interdire toute mise en souterrain remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions,
- de restreindre au strict nécessaire tout busage partiel qui devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risqué d'inondation pour un événement rare,
- D'imposer la transparence hydraulique des clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uzs 3

a) Accès
Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès aux voies doivent être établis de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale ; ils doivent notamment satisfaire aux besoins des constructions projetées et ne pas gêner les interventions des services publics d'incendie et de secours.

b) Voirie
L'ensemble des lots de la zone d'activité sera desservi par les voies intérieures raccordées à la voie de desserte principale.

L'emprise des voiries de desserte est fixée à 11 m (chaussée de 7 mètres encadrée par des trottoirs de 2,50 m et 1,50 m).

ARTICLE Uzs 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

a) Eau potable
Toute construction ou installation doit être desservie par une conduite d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes. Le réseau est réservé aux besoins domestiques ou sanitaires.

b) Eaux usées
Le branchement des eaux vannes (WC, douches, eaux ménagères) sur le réseau d'assainissement eaux usées de la Z.A.C. est obligatoire. Seront aussi acceptés dans ce réseau certains rejets industriels. Pour être acceptés, ceux-ci devront être après prétraitement compatibles en volume, débit et composition physico-chimique avec les réseaux en place, la station de refoulement et la station de traitement des eaux usées de la Commune. Chaque branchement devra faire préalablement l'objet d'une autorisation, dont l'instruction et la délivrance appartiennent au Maître d'Ouvrage de la Station d'Epuration. De plus, sur chaque rejet accepté, devra être installé un dispositif permettant le prélèvement d'échantillons.
Les effluents industriels non admissibles dans les réseaux d'eaux usées devront être traités par l'Industriel lui-même avant rejet dans un milieu naturel autorisé.

c) Eaux pluviales
Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs. A l'intérieur de la zone d'activités, seront réalisés les équipements appropriés permettant la collecte et l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir approprié. Toutes les dispositions devront être prises pour ne pas diminuer la capacité des ouvrages d'écoulement situés dans l'emprise de la voie ferrée.

d) Electricité
Tout branchement B.T. devra être effectué à partir de lignes souterraines construites en sortie d'un transformateur permettant le branchement au réseau public E.D.F. Ce raccordement sera réalisé en souterrain.

e) Gaz
Tout branchement B.T. devra être effectué à partir des installations mises en place dans le cadre de la présente zone.

ARTICLE Uzs 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE Uzs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En bordure des voies intérieures de la ZAC, les constructions seront établies à 10 m au moins de l'emprise de ces voies.
Au droit des places de stationnement, les constructions seront établies à 5 mètres au moins de l'emprise des voies publiques.
Seules pourront être établies en limite d'emprise des voies ou en retrait, les constructions destinées au gardiennage, les abris de contrôle des mouvements, les aires de pesées, les outillages techniques collectifs.

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

Les constructions seront établies à plus de 5 m des limites séparatives des parcelles. En bordure de la voie S.N.C.F. de LE MARTINET à BEAUCAIRE, aucune construction ne peut être établie à moins de 5 m de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE Uzs 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les constructions non contigües seront édifiées à une distance au moins égale à la différence d'altitude entre ces bâtiments avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE Uzs 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut être supérieure à 70 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE Uzs 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximum des constructions est à 12 mètres du faîtage.
La hauteur maximum d'installations ou de dispositifs techniques (silo, cheminée, etc…) nécessaire à l'exploitation des installations est fixée à 18 m.
En fonction d'impératifs techniques de fonctionnement, ces hauteurs pourront être dépassées.

ARTICLE Uzs 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l'utilisation d'énergie renouvelables est admis.

1. Tenue des parcelles
Les terrains, même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, ainsi que les constructions quelle qu'en soit la destination, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.

2. Constructions
L'aspect des constructions doit être compatible avec la tenue générale de la zone et l'harmonie du paysage existant.
Les principes suivants doivent être respectés :

- Simplicité des formes et harmonie des volumes.
- Harmonie de couleurs.
- Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits.
- Les buses de ciment ne seront pas utilisées comme pilier de clôture ou d'auvent.
- Les pierres ne seront pas peintes.

3. Clôtures
Les clôtures sur rue et domaine public seront constituées de murs bahuts de 0,50 m de hauteur maximum surmontés d'un grillage ou d'autres dispositifs à clairevoie. Elles seront doublées de haies vives.
Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront de préférence constituées par un grillage doublé d'une haie vive.
Pour les constructions nouvelles en bordure du chemin de fer, la construction d'une clôture défensive est obligatoire.

ARTICLE Uzs 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations et celui des véhicules de la clientèle, doivent être assuré sur chaque lot, hors des voies publiques.
La superficie totale de stationnement ne sera pas inférieure à :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 places de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités : 1 place pour 25 m² de SHON
- pour les constructions à usage de bureaux et d'activités : 1 place de stationnement par 25 m^2 de SHON
- Pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m² : l'aire de stationnement doit être égale à la surface de vente uniquement, sans tenir compte des surfaces réservées au stockage.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et 5 m² de salle de restaurant.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.
Leur surface devra être justifiée.

ARTICLE Uzs 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Un revêtement végétal avec plantation d'arbres de haute tige devra couvrir les surfaces non utilisées de chaque parcelle.
Les aires de stationnement seront plantées à raison d' 1 arbre pour 2 emplacements ou 50 m² d'aire de stationnement.

En bordure de la voie S.N.C.F. de LE MARTINER à BEAUCAIRE, les plantations devront respecter les règles suivantes :

- Aucune plantation d'arbre de haute tige ne peut être faite à moins de 6 m de la limite légale du chemin de fer sauf autorisation spéciale prononcée par arrêté préfectoral.
- Les haies vives ne peuvent être plantées à moins de 2 m de la limite sauf autorisation spéciale prononcée par arrêté préfectoral.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uzs 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone, est fixé à 0,7.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I - ZONE IAU

Caractère de la zone

Zone naturelle non-équipée destinée à l'urbanisation future (ZAC ou modification du PLU) ; elle comprend un secteur I AU1 réservé à l'activité touristique en entrée de ville.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Isolation phonique : Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 (joint en annexe du PLU) lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre des RD 981 et 982.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupations du sol autres que l'extension mesurée et l'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du POS.

Dans la zone inondable définie au plan de zonage :
- les remblais et les clôtures en dur sont interdits.
- toute nouvelle construction est interdite sauf précisions apportées par l'article I AU2

ARTICLE I AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les zones inondables définies au plan de zonage**,** seuls les travaux à réaliser sur les constructions existantes sont autorisés s'ils ne conduisent pas à :

- un changement de destination sauf s'ils améliorent la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la côte de référence,
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
- créer ou aggraver les risques de pollution,
- une extension de plus de 20 m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20% de l'emprise au sol existantes pour les autres constructions sous réserve que la SHON créée soit située au dessus de la côte des plus hautes eaux connues.

Il conviendra également :

- de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valets et fosses drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains,
- d'interdire toute mise en souterrain remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions,
- de restreindre au strict nécessaire tout busage partiel qui devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risqué d'inondation pour un événement rare,
- D'imposer la transparence hydraulique des clôtures.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 3 - ACCES - VOIRIE

Sans objet

ARTICLE I AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

ARTICLE I AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les opérations réalisées sous forme de ZAC porteront sur une superficie minimale de 3 hectares.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Dans le cas de bâtiments existants implantés à des distances inférieures à celles indiquées ci-dessus, les extensions pourront se faire dans l'alignement des existants.

ARTICLE I AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche 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 4 mètres.

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

Sans objet

ARTICLE I AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE I AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres au faîtage du toit.

ARTICLE I AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

ARTICLE I AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE I AU 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE I AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

L'extension des constructions autorisée ne peut dépasser 30 % de la Surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) existante à la date d'approbation du POS.

CHAPITRE II - ZONE II AU (hormis le secteur IIAU2)

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle insuffisamment équipée destinée à l'urbanisation future sous certaines conditions, à vocation essentiellement d'habitat. Les zones II AU sont au nombre de cinq :

La zone II AU1 du Quartier Mas d'Azur comportant quatre secteurs :
- II AU1a : secteur à vocation d'habitat dense, en ordre continu.
- II AU1b : secteur à vocation d'habitat moyennement dense, en ordre continu.
- II AU1c : secteur à vocation d'habitat de faible densité, en ordre discontinu aéré.
- II AU1d : secteur pour la gestion des bâtiments existants du Mas d'Azur.
- IIAU1e : secteur à vocation d'activités propres et non bruyantes

La zone II AU3 du Chemin de Nîmes entre le quartier des Bourgades et l'avenue Georges Pompidou dans laquelle seule une opération portant sur l 'ensemble de la zone sera autorisée.

La zone II AU des Menestrels au nord de la station d'épuration

La zone II AU de Careïron au Sud et à l'Est de l'hôpital.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que celles mentionnées à l'article 2.

Dans la zone inondable définie au plan de zonage :
- les remblais et les clôtures en dur sont interdits.
- toute nouvelle construction est interdite sauf précisions apportées par l'article II AU 2

ARTICLE II AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone, hors zones II AU1 du Mas d'Azur et zone II AU3 du Chemin de Nîmes**,** sont seules autorisées

- Les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations…) à dominante d'habitat.
- Sous réserve qu'elles soient intégrées aux opérations d'ensemble, les installations classées pour la protection de l'environnement connexes aux activités propres à la zone, lorsque leur implantation en dehors de la zone serait contraire à leur fonction, ainsi que celles soumises à déclaration non préjudiciables à la vie urbaine.
- Les équipements hôteliers et annexes,
- Les constructions à usage de services, de bureaux, de commerces,
- Les dépôts d'hydrocarbure s'ils sont liés à une utilisation de chauffage ou de climatisation ou à une station-service,
- Les garages de réparations automobiles,
- Les installations indispensables à l'exercice des activités médicales et paramédicales,
- Les constructions isolées à usage d'équipements collectifs,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation.

Dans le secteur II AU1a du " Quartier Mas d'Azur **",** sont seules autorisées

- Les opérations d'ensemble d'habitat collectif,
- Sous réserve qu'elles soient intégrées aux opérations d'ensemble, les activités de services,
- Les installations indispensables à l'exercice des activités médicales et paramédicales,
- Les constructions isolées à usage d'équipements collectifs.

Dans le secteur II AU1b du " Quartier Mas d'Azur **",** sont seules autorisées

- Les opérations d'ensemble d'habitat (tels que lotissements, groupes d'habitations),
- Sous réserve qu'elles soient intégrées aux opérations d'ensemble, les activités de services,
- Les installations indispensables à l'exercice des activités médicales et paramédicales,
- Les constructions isolées à usage d'équipements collectifs.

Dans le secteur II AU1c du " Quartier Mas d'Azur **",** sont seules autorisées

- Les opérations d'ensemble d'habitat (tels que lotissements, groupes d'habitations),
- Les constructions isolées à usage d'équipements collectifs.

Dans le secteur II AU1d du " Quartier Mas d'Azur **",** sont seules autorisées

- La restauration et l'aménagement du " mas " dans son volume existant à la date d'approbation du POS, à usage agricole ou d'activités sportives, culturelles ou de loisirs.

- L'extension du " mas " en harmonie avec son volume existant à la date d'approbation du POS, à usage agricole ou d'activités sportives, culturelles ou de loisirs.

Dans le secteur II AU1e du " Quartier Mas d'Azur **",** sont seules autorisées

- Les activités propres et non bruyantes et les installations classées pour la protection de l'environnement, connexes aux activités propres à la zone, lorsque leur implantation en dehors de la zone serait contraire à leur fonction, ainsi que celles soumises à déclaration non préjudiciables à la vie urbaine.
- Les constructions isolées à usage d'équipements collectifs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Dans la zone II AU3, sont seules autorisées :

- Les opérations d'ensemble (telles que lotissements, groupes d'habitations…) à dominante d'habitat portant sur l'ensemble de la zone,
- Les équipements hôteliers et annexes,
- Les constructions à usage de services, de bureaux, de commerces,
- Les constructions isolées à usage d'équipements collectifs,
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

NOTA : Les capitelles et les murs en pierres sèches doivent être sauvegardés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 3 - ACCES - VOIRIE

Accès :

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.

Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.

Les accès doivent en outre respecter l'écoulement d'eau de la voie publique.

Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies nouvelles appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour une plate-forme de 8 mètres, à l'exception des impasses qui doivent avoir une largeur minimum de 5 mètres.

La partie terminale des voies créées en impasse et desservant plus de 4 logements doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi tour. Il ne peut être desservi plus de 15 logements par une voie en impasse.

ARTICLE II AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m2 imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

De plus, en secteur II AU1a " Quartier Mas d'Azur " :
Des aménagements de retenue des eaux d'orage devront être réalisés : ils s'inscriront dans le parti d'aménagement comme une des composantes fortes de l'aménagement paysager.

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.

ARTICLE II AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sur l'ensemble de la zone, exception faite des secteurs de la zone II AU1 du Mas d'Azur et de la zone II AU3 :
Pour les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC ou groupe d'habitations) autorisées, la superficie minimale de l'opération ne doit pas être inférieure à un hectare.

Pour la zone II AU3, l'opération d'ensemble autorisée visée à l'article II AU 1 devra obligatoirement porter sur la totalité de la zone.

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

En bordure des voies publiques ou privées, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

Pour les constructions isolées autorisées, et à défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifiées à moins de 4 mètres de l'emprise des voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Pour les opérations d'habitat d'ensemble, les mêmes dispositions que ci-dessus sont à respecter en bordure des voies publiques, mais les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement des voies privées à condition 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 les deux points.

ARTICLE II AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE II AU 8 - 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 différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance peut être réduite quand les façades situées à l'opposée l'une de l'autre ne comportent pas de baie éclairant des pièces habitables. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

En secteur II AU1 a " Quartier Mas d'Azur " :

La continuité architecturale des rez-de-chaussée devra être favorisée, pour permettre la création de parkings en sous-sol, et de jardins privatifs attribués devant chaque logement du rez-de-chaussée.

En secteur II AU1 b “ Quartier Mas d’Azur ” :

La continuité architecturale devra être favorisée et le linéaire devra être très varié, incluant des redans en hauteur ou en profondeur et des décrochements.

ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL

Sur l’ensemble de la zone, hormis la zone IIAU 1 Mas d’Azur

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 35 % de la surface du terrain.

Sur la zone IIAU 1 Mas d’Azur

L'emprise au sol des bâtiments n’est pas réglementée.

ARTICLE II AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à :

- Dans l’ensemble de la zone, hormis les secteurs du “ Quartier Mas d’Azur ” (zone II AU1) : 9 mètres au faîtage du toit.
- En secteur II AU1a : 11 mètres au faîtage du toit.
- En secteur II AU1b : 8 mètres au faîtage du toit.
- En secteur II AU1c : 8 mètres au faîtage du toit.
- En secteur II AU1d : limitée à la hauteur du bâtiment existant le plus proche.

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

ARTICLE II AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves et la restauration de bâtiments anciens dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités, à usage agricole ou commercial.
Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d’aspect et de techniques de construction, liés par exemple au choix d’une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale des constructions ou de l’utilisation d’énergie renouvelables est admis.

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

Le volume :

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief. Les directions principales des faîtages seront parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveau ou aux voiries.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux :

La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal" de teinte claire et uniforme. Les tuiles rouges sont à exclure.

Dans le cas où des génoises sont exécutées elles devront l'être suivant la technique traditionnelle régionale à deux rangs ; pour l'habitat individuel, les tuiles de courant en débord seront sans gouttière. Si les sousfaces des avancées de toit sont réalisées en bois, elles devront être peintes.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel sans élément décoratif étranger.

Les ouvrages annexes de couverture tels que solins, abergements, etc... seront exécutés en zinc ou en plomb et devront être le plus discret possible. Dans le cas d'installation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci devront être réalisées soit en zinc, soit en cuivre.

L'enduit extérieur sera exécuté au mortier de chaux et sable naturel de carrière.

La finition de surface sera de type taloché, frotassé fin ou brossé.

La teinte de l'enduit sera choisie dans la gamme de la Commune. Sont à exclure : les enduits blancs même cassés, tyroliens, de teinte vive, à épiderme fantaisiste.

Ouvertures et menuiseries :

Les ouvertures seront de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les contrevents seront exécutés suivant la technique traditionnelle locale, se rabattant en façade. Les persiennes pliantes en tableau et les volets à barre et écharpes sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes (et non lasurées) suivant la palette de couleurs déposée en Mairie.

Clôtures

Les clôtures, le portail d'entrée et les piliers feront obligatoirement l'objet d'une déclaration de travaux avant toute exécution.

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens, si le contexte du quartier le justifie.

Les murs de clôtures existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

Dans les autres cas, les murs de clôture seront enduits sur les 2 faces au mortier de chaux et sable naturel de carrière avec une finition de type taloche ou gratté.

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures sur rue sera de 1, 60 m, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative sera de 1,80 m.

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

ARTICLE II AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES 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.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m^2 y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, avec les caractéristiques suivantes :

Pour les habitations individuelles : 1 place de parking privatif non clos,

En secteur II AU1a “ Quartier Mas d’Azur ” : 1,5 places en sous-sol, et 0,5 places en surface disposées le long des voies de desserte et non en parcs groupés.

Pour les constructions à usage de bureaux et activités : une place de stationnement pour 25 m^2 SHON.

Pour les hôtels restaurants : une place de stationnement par chambre et par 5 m^2 de salle de restaurant.

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

Modalités d'application :

En application de l'article L. 421-3 du Code de l'urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7, du Code de l'urbanisme.

ARTICLE II AU 13 - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS

Obligation de planter

Les espaces libres de toute construction doivent être plantés à raison de 20 % avec des sujets correspondant aux essences de la région.

Les voies de circulation doivent être plantées d'alignements d'arbres.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 sujet au moins pour 2 emplacements.

Les plantations existantes doivent être maintenues, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Espaces verts publics d'accompagnement

Dans le cas des opérations d'ensembles (lotissement, ZAC, groupe d'habitations…), des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessibles aux véhicules automobiles doivent être créés à raison du 1/10^{e} de la superficie du terrain concerné.

En secteur II AU1a " Quartier Mas d'Azur " :

Les aménagements hydrauliques de traitement et d'évacuation des eaux pluviales, en particulier les retenues d'orage, devront être traités comme des espaces verts communs et s'inscrire en tant que composantes fortes de l'aménagement paysager.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Dans l'ensemble de la zone, hormis les secteurs du " Quartier Mas d'Azur " (zone II AU1) le COS est fixé à 0,30.

En secteur II AU1a : le C.O.S. est fixé à 0.70.
En secteur II AU1b : le C.O.S. est fixé à 0.50.
En secteur II AU1c : le C.O.S. est fixé à 0.20.
En secteur II AU1d : le C.O.S. est fixé à 1.20.
En secteur II AU1e : le C.O.S. est fixé à 0,50.

Ne sont pas soumis à la règle de densité, les bâtiments à usage d'équipement public (scolaires, sanitaires, hospitaliers) pour lesquels la densité découle des règles fixées par les articles 3 à 13.

CHAPITRE III - SECTEUR II AU 2

CARACTERE DE LA ZONE :

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, non équipée, dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à l'aménagement de la zone.

L'objectif de la commune est de réaliser sur ce secteur un nouveau quartier à dominante résidentielle sous forme de création d'un ensemble bâti, comprenant principalement une zone d'habitation, pouvant notamment être complétée d'une maison de retraite, de bureaux et de commerces, alliant, dans un ensemble harmonieux, une réponse aux besoins communaux et aux objectifs de développement d'une offre nouvelle d'habitat inscrite dans une urbanisation de qualité et dans un souci affirmé du respect de l'environnement.

Dans le cadre des objectifs de développement économique de la commune, cette opération d'ensemble comprendra également un espace résiduel destiné au maintien et au développement de l'activité économique déjà présente sur le site.

Il est également prévu de réaliser un équipement public hydraulique, pouvant prendre la forme d'un aménagement paysager, qui permettrait notamment de juguler les risques d'inondation de ce quartier.

Les espaces verts et aménagements paysagers ponctueront la zone en l'agrémentant et viendront délimiter les espaces urbanisés en créant souvent des coupures végétales entre le nouvel espace bâti et les quartiers périphériques, notamment au nord de la zone.

On distingue au sein de la zone quatre types de secteurs constructibles qui se démarquent notamment par des règles d'implantation, de hauteur de densité, d'aspect extérieur ...Avec notamment pour objectif la construction :

- Ilot II AU2 A : Immeubles collectifs ou semi-collectifs

- Ilot II AU2 B : Constructions groupées en bande ou semi-collectifs

- Ilot II AU2 C : Constructions sur lots de moyenne densité

- Ilot II AU2 D : Constructions à usage d'activité sur lot de moyenne densité

Pour rappel :

Outre le présent règlement, les occupations ou utilisation du sol devront être conformes avec les documents du règlement, et compatibles avec les dispositions des Orientations d'Aménagement dans les conditions définies notamment dans les articles L123-1 et L123-5 du Code de l'Urbanisme.

Attention :

A l'intérieur des périmètres de Z.A.C., conformément à l'article L.311-4 du Code de l'urbanisme, lorsqu'une construction est édifiée sur un terrain n'ayant pas fait l'objet d'une cession, location ou concession d'usage consentie par l'aménageur de la zone, une convention conclue entre la commune et le constructeur précise les conditions dans lesquelles celui-ci participe au coût d'équipement de la zone.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE II AU2-1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, hormis celles visées à l'article 2.

- Les campings.

- Les terrains de stationnement des caravanes.

- Les parcs résidentiels de loisirs.

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière.

ARTICLE II AU2-2 : OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations du sols visées par l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme ne sont admises qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone.

En outre :

- Les constructions et installations à usage de bureaux ou de commerces ne sont admises que si elles sont compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

- Les exhaussements et affouillements y compris s'il s'agit d'installations classées pour la protection de l'environnement, sont admis s'ils sont rendus nécessaires par l'aménagement et l'équipement de la zone.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU2-3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des voies nouvelles et des accès doivent répondre à l'importance et la destination des immeubles à desservir et permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité (défense incendie, protection civile, stationnement).

Les accès doivent en outre respecter l'écoulement d'eau de la voie publique.

ARTICLE II AU2-4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

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

- Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation vers un exutoire approprié.

- Electricité :

Pour toute construction nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain. Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les aménageurs, lotisseurs ou promoteurs.

ARTICLE II AU2-5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE II AU2-6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ilots II AU2 A et II AU2 B

Les constructions pourront être implantées en limite des voies et emprises publiques actuelles ou projetées.

Tout ou partie des constructions pourront être édifiées ou prolongées en surplomb des voies et emprises publiques tout en laissant libre le passage des véhicules de défense contre l'incendie et de protection civile.

Ilots II AU2 C et II AU2 D

Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies publiques et de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres emprises publiques.

ARTICLE II AU2-7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ilots II AU2 A, II AU2 B et II AU2 D

Les constructions seront implantés soit en limite séparative soit en retrait avec une distance minimum de 3 mètres par rapport à celle-ci.

Ilot II AU2 C

La distance, comptée horizontalement de tout point de ce 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.

ARTICLE II AU2-8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée.

ARTICLE II AU2-9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE II AU2-10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Ilot II AU2 A

La hauteur maximale des constructions, hors antennes et cheminées, n'excédera pas 15 mètres au faîtage, comptée à partir du terrain après terrassement.

Un édicule escalier, traité en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment est autorisé, sans pouvoir dépasser 17 mètres comptés à partir du terrain après terrassement, par construction, afin notamment de permettre l'accès à la toiture terrasse.

Ilot II AU2 B

La hauteur maximale des constructions, hors antennes et cheminées, n'excédera pas 12 mètres au faîtage, comptée à partir du terrain après terrassement.

Des édicules escalier, participant à l'harmonie architecturale de l'ensemble du bâtiment sont autorisés, sans pouvoir dépasser 14 mètres comptés à partir du terrain après terrassement.

La hauteur maximale des constructions, constituant un volume homogène, édifiée ou prolongée en surplomb partiel des voies et emprises publiques n'excédera pas 15 mètres au faîtage, comptée à partir du terrain après terrassement.

Ilot II AU2 C

La hauteur maximale des constructions, hors antennes et cheminées, n'excédera pas deux niveaux et 10 mètres au faîtage, comptée à partir du terrain après terrassement.

Ilot II AU2 D

La hauteur maximale des constructions, hors antennes et cheminées, n'excédera pas 10 mètres au faîtage, comptée à partir du terrain après terrassement.

ARTICLE II AU2-11 - ASPECT EXTERIEUR

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Ces règles s'appliquent à tous les bâtiments, y compris d'activités ou à usage médical et hospitalier.

1/ Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples. Dans le cas d'utilisation d'énergies nouvelles, en particulier l'énergie solaire, il est fortement recommandé d'intégrer aux éléments constitutifs de la construction les matériels utilisés.

2/ La toiture

La pente des toitures ne pourra excéder 30 %.

Elles seront exécutées en tuiles canal vieillies de la teinte traditionnelle du pays.

Ilots II AU2 A, II AU2 B et C

Les toitures terrasses sont autorisées, à condition qu'elles soient partie intégrante du projet et traitées en harmonie architecturale avec l'ensemble du bâtiment et que leur surface n'excède pas 20 % de l'emprise au sol de la construction. Les revêtements de sols des terrasses seront exécutés en harmonie avec le ton des toitures.

Ilot II AU2 D

Les toitures terrasses ne sont pas autorisées.

3/ Les façades

Ilots II AU2 A, II AU2 B, C et D

Les percements : de façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins de la façade être plus importants que les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

Les menuiseries extérieures : elles seront peintes de préférence, en harmonie avec la couleur des enduits.

4/ Les clôtures

Les clôtures doivent être composées dans un esprit de simplicité. La profusion de formes et de matériaux doit être évitée. Elles doivent permettre le libre écoulement des eaux.

ARTICLE II AU2-12 - STATIONNEMENT

Il est exigé au minimum :

Ilots II AU2 A et II AU2 B :

Pour l'habitation : 1,5 place de stationnement par logement.

Pour les autres constructions dont les équipements collectifs notamment à caractère médical ou para-médical : 1 place de stationnement au moins pour 25 m² de surface hors œuvre nette créée.

Ilot II AU2 C :

Pour l'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Pour les autres constructions: 1 place de stationnement au moins pour 100 m2 de surface hors œuvre nette créée.

Ilot II AU2 D :

Pour l'habitation : 2 places de stationnement par logement.

Pour les constructions incluant une surface commerciale : 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente.

Rappel :

En application de l'article L421-3 du Code de l'Urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par un document d'urbanisme en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut, il peut être tenu de verser des participations visées par lesdites dispositions.

ARTICLE II AU2-13 - ESPACE LIBRE ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE II AU2-14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Les îlots II AU2 A, II AU2 B, II AU2 C et II AU2 D constituent des îlots au sens de l'article L123-3 dernier alinéa du Code de l'Urbanisme.

La surface de plancher développée hors œuvre nette autorisée est fixée comme suit :
1/ Ilot II AU2 A : 38 000 m²
2/ Ilot II AU2 B : 8 500 m²
3/ Ilot II AU2 C : 21 500 m²
4/ Ilot II AU2 D : 2 000 m²

CHAPITRE IV - ZONE IV AU

Caractère de la zone

Zone naturelle partiellement équipée destinée à recevoir des activités multiples, notamment sous la forme d'opérations d'ensemble (lotissement, ZAC…) liées aux activités.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Isolation phonique : Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 (joint en annexe du PLU) lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre des RD 981 et 982.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IV AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone inondable définie au plan de zonage :
- les remblais et les clôtures en dur sont interdits.
- toute nouvelle construction est interdite sauf précisions apportées par l'article IV AU2

De plus, dans l'ensemble de la zone IV AU hormis celle du Mas de Mèze, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que :

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'hôtels et de restaurant.

- Les constructions à usage d'habitation lorsque leur présence est nécessaire pour le fonctionnement ou le gardiennage des établissements et à condition d'être implantées sur la même propriété que ceux-ci.

- Les constructions à usage d'équipements collectifs.

- Les constructions nécessaires à l'exploitation du chemin de fer.

ARTICLE IV AU 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa fort (bleu foncé)
Toute nouvelle construction est interdite.

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa modéré (bleu clair)
Toute nouvelle construction est interdite.
Seuls les travaux à réaliser sur les constructions existantes sont autorisées s'ils ne conduisent pas à :
- un changement de destination sauf s'ils améliorent la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la côte de 0,80 m comptée à partir du sol naturel jusqu'au niveau de plancher,
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
- créer ou aggraver les risques de pollution,
- une extension de plus de 20 m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m du sol naturel. Les 20 premiers m² doivent être accessible depuis l'intérieur de la construction.

- Dans les zones inondables ou potentiellement inondables constructibles (jaune) :
Les nouvelles constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient autorisées dans la zone IV AU et que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m du sol naturel et qu'elles soient situées à plus de 10 m du bord du cours d'eau.

Dans toutes les zones inondables, il conviendra également :
- de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valets et fosses drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains,
- d'interdire toute mise en souterrain remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions,
- de restreindre au strict nécessaire tout busage partiel qui devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risqué d'inondation pour un événement rare,
- D'imposer la transparence hydraulique des clôtures.

En zone IV AU du Mas de Mèze, seule est autorisée une opération d'ensemble à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'hôtels et de restaurants couvrant l'ensemble de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IV AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès :

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.

Les accès sur les voies publiques doivent être conçus de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté 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.

Voirie :

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 m pour une longueur de plate-forme de 10 m.

La partie terminale des voies créées en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi tour.

ARTICLE IV AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :
Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement ou à un système d'assainissement individuel.

Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées après traitement approprié vers le réseau public d'égout s'il existe ou à un système d'assainissement individuel.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m2 imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

L'évacuation des eaux pluviales ne doit pas entraîner une augmentation des quantités d'eau à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

Electricité – téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain. Elle ne sera que très exceptionnellement admise en aérien sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE IV AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les constructions et installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

À défaut d'indication graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 8 m de l'emprise des voies départementales et de 4 m de l'emprise des autres voies avec une distance au moins égale à la hauteur de la construction projetée.

ARTICLE IV AU 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions ou installations doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Pour les constructions nouvelles en bordure du chemin de fer, la construction de clôtures défensives à implanter hors de l'emprise ferroviaire est obligatoire.

ARTICLE IV AU 8 - 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 différence d'altitude entre ces deux points.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 5 m.

ARTICLE IV AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions nouvelles ne peut excéder :
- pour les bâtiments à usage d'activité : une emprise de 50 %
- pour les bâtiments à usage de gardiennage ou de fonctionnement : une emprise de 10 %

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU peuvent être admises jusqu'à concurrence d'une emprise totale de 70 % de la superficie du terrain.

ARTICLE IV AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée à 14 m au faîtage.

ARTICLE IV AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief.
La simplicité des volumes doit être recherchée.

Les matériaux

Les matériaux de couverture et de bordage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée, sera recherchée pour agrémenter l'aspect général.
Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes).

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Les clôtures

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 m de hauteur. Elles seront de préférence constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

Le long de la RD 981 : les clôtures maçonnées seront obligatoirement enduites et les grillages doublés d'une haie vive. Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions et les clôtures le permet, redoublée par un rideau d'arbres de haute tige.

ARTICLE IV AU 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1,5 place de stationnement par logement.

- pour les constructions à usage d'activités : 1 place de stationnement pour 25 m^2 SHON.

- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m^2 : l'aire de stationnement doit être égale à la surface de vente.

- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m^2 de salle de restaurant.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

ARTICLE IV AU 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Un revêtement végétal avec plantation d'arbres devra couvrir au moins 20 % de la surface du terrain.
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 sujet pour 2 emplacements en 50 m^2 d'aire de stationnement.
Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE IV AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Le COS de la zone est fixé à :
- pour les bâtiments à usage d'activité : un COS de 0,70.
- pour les bâtiments à usage de gardiennage ou de fonctionnement : un COS de 0,08.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend 4 secteurs :

- secteur A1 où ne sont pas admises les installations d'élevage classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- secteur A2 correspondant aux haras,
- secteur Aj : secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, qui correspond à l'emprise des jardins communaux du «Pas des Loups»,
- secteur Ap situé dans le périmètre de protection rapproché du point de captage de la Fontaine d'Eure et du point de captage des Fouzes.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Isolation phonique : Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 (joint en annexe du PLU) lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre des RD 981 et 982.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les zones inondables définies au plan de zonage :
- les remblais et les clôtures en dur sont interdits.
- toute nouvelle construction est interdite sauf précisions apportées par l'article A2

De plus, en zone A, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol y compris les centrales de production d'électricité photovoltaïque, autres que :

- Les constructions à usage d'habitation et bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

- Les bâtiments et dépôts classés, soumis à autorisation et déclaration, nécessaires à la bonne marche de l'exploitation agricole, comprise en tant qu'unité économique.

De plus, en secteur A1, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que les constructions à usage d'habitation et bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole. Les bâtiments d'élevage classés, soumis à autorisation ou déclaration, sont interdits.

De plus, en secteur A2, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que les constructions nécessaires au fonctionnement des haras.

De plus, en secteur Ap, sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol autres que les bâtiments nécessaires au captage des Fouzes et de la Fontaine d'Eure et les extensions des constructions à usage d'habitation et bâtiments nécessaires aux besoins de l'exploitation existante.

NOTA : Sur l'ensemble de la zone ; les capitelles et les murs en pierres sèches doivent être sauvegardés.

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

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa fort (bleu foncé)
Toute nouvelle construction est interdite.

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa modéré (bleu clair) y compris la zone inondable des ruisseaux du Redounet et de l'Hopital
Toute nouvelle construction est interdite.
Seuls les travaux à réaliser sur les constructions existantes sont autorisées s'ils ne conduisent pas à :
- un changement de destination sauf s'ils améliorent la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la côte de 0,80 m comptée à partir du sol naturel jusqu'au niveau de plancher,
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
- créer ou aggraver les risques de pollution,
- une extension de plus de 20 m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m du sol naturel. Les 20 premiers m² doivent être accessible depuis l'intérieur de la construction.

- Dans les zones inondables ou potentiellement inondables constructibles (jaune) :
Les bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins agricoles sont autorisés hormis ceux à usage d'habitation à condition :
- que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m du sol naturel,
- que le bâtiment soit situé à proximité du siège d'exploitation (dans un rayon de 80 m autour du siège d'exploitation agricole),
- qu'elles soient situées à plus de 10 m du bord du cours d'eau.

Dans toutes les zones inondables, il conviendra également :

- de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valets et fosses drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains,
- d'interdire toute mise en souterrain remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions,
- de restreindre au strict nécessaire tout busage partiel qui devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risqué d'inondation pour un événement rare,
- D'imposer la transparence hydraulique des clôtures.

Sur l'ensemble de la zone A et des secteurs A1 et A2, A3 :

Pour les "Mas" repérés au plan de zonage ; sont autorisés les restaurations et l'aménagement dans leur volume existant à la date d'approbation du POS, à usage d'habitat, agricole ou d'activités sportives ou culturelles hôtelières.

Pour la zone A, hormis les secteurs A1, A2 et A3 sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

- Les bâtiments et dépôts classés, soumis à autorisation et déclaration, nécessaires à la bonne marche de l'exploitation agricole, comprise en tant qu'unité économique.

Les constructions prévues ci-dessus, y compris les bâtiments d'élevages et les serres, doivent être regroupées dans un rayon de 100 m autour du mas existant à la date d'approbation du POS, sauf pour les unités d'exploitation autonomes nouvelles.

En secteur A1, les constructions à usage d'habitation (et leurs annexes) et les bâtiments d'exploitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole sont seuls autorisés.

En secteur A2, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des haras sont seules autorisées.

En secteur Ap, les bâtiments nécessaires aux captages des Fouzes et de la Fontaine d'Eure et les extensions des constructions à usage d'habitation et des bâtiments nécessaires aux besoins de l'exploitation existants sont seuls autorisés.

Dans le secteur Aj sont autorisées : les jardins et les jardins familiaux mentionnés aux articles L561-1 et L561-2 du code rural et de la pêche maritime, ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des jardins et aux animation ou manifestations organisées par les associations ou les collectivités territoriales gestionnaires des jardins.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 3 - ACCES - VOIRIE

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

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, s'il existe.

Dans le cas contraire, uniquement pour les constructions liées à l'activité agricole, l'alimentation par captage, forage, ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Dans le secteur Aj, les besoins en eau pour l'arrosage ou l'irrigation des jardins pourront être satisfaits par des captages ou forages, dans les conditions définies par le Règlement Sanitaire Départemental.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, ou égouts pluviaux, est interdite.

Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.
Les eaux résiduaires industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m2 imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Les constructions devront être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour que la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées y soient intégralement assurée, conformément à la réglementation en vigueur.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 25 m de l'axe des voies départementales et à moins de 25 m de l'axe de la voie nouvelle de liaison entre la R.D.981 et la R.D.979. Cette distance pourra être ramenée à 8 m pour les voies autres.

Pour les constructions en bordure du chemin de fer, la construction de clôtures défensives, à implanter hors de l'emprise ferroviaire, est obligatoire.

ARTICLE A 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions visées à l'article A 1, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé, sauf dans le secteur Aj.

Secteur Aj :
L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 2m² par jardin (sur la base d'une surface moyenne de 60 m² pour un jardin). Ces abris de jardins pourront être regroupés : 4 m² pour deux jardins, 8 m² pour 4 jardins…

Pour les autres constructions (le bâtiment destiné au fonctionnement et aux manifestations de l'association de gestion des jardins essentiellement), l'emprise au sol maximale est fixée à 300 m².

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article A 1, la hauteur est limitée à 9 m au faîtage du toit (R + 1).

Pour les installations et dépôts autorisés à l'article A 1, la hauteur est limitée à 10 m au faîtage, à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 m.

Secteur Aj : la hauteur maximale en tous points des constructions par rapport au terrain naturel avant travaux est fixée à 5 m, ouvrages techniques et autres superstructures exclus).

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Pour les Mas : voir recommandations architecturales en annexes

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

Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief. Les faîtages seront parallèles aux courbes de niveau.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux

La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal" de teinte claire et uniforme. Les tuiles rouges sont à exclure.

Dans le cas où des génoises sont exécutées elles devront l'être suivant la technique traditionnelle régionale à un ou deux rangs et tuiles de courant en débord sans gouttière. Si les sous-faces des avancées de toit sont réalisées en bois, elles devront être peintes.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel sans élément décoratif étranger. Les ouvrages annexes de couverture tels que solins, abergements, etc... seront exécutés en zinc ou en plomb et devront être le plus discret possible. Dans le cas d'installation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci devront être réalisées soit en zinc, soit en cuivre.

L'enduit extérieur sera exécuté au mortier de chaux et sable naturel de carrière.

La finition de surface sera de type taloché, frotassé fin ou brossé.

La teinte de l'enduit sera choisie dans la gamme de la Commune. Sont à exclure : les enduits blancs même cassés, tyroliens, de teinte vive, à épiderme fantaisiste.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures seront de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur.

Les contrevents seront exécutés suivant la technique traditionnelle locale, se rabattant en façade. Les persiennes pliantes en tableau et les volets à barre et écharpes sont interdits.

Les menuiseries en bois seront peintes (et non lasurées) suivant la palette de couleurs déposée en Mairie.

Clôtures

Les clôtures, le portail d'entrée et les piliers feront obligatoirement l'objet d'une déclaration de travaux avant toute exécution.

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens si le contexte du quartier le justifie.

Les murs de clôtures existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

Dans les autres cas, les murs de clôture seront enduits sur les 2 faces au mortier de chaux et sable naturel de carrière avec une finition de type taloché ou gratté.

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

La hauteur maximale des clôtures sur rue sera de 1, 60 m, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative sera de 1,80 m.

Le long de la RD 981, les clôtures seront soit des murets de pierre sèche ou pierre à joint débordant non lissé d'une hauteur minimale de 1 m soit des grillages doublés de végétation. Les plantations ci-dessus seront des haies discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetiers, arbres…). Les essences retenues seront de préférence traditionnelles, les haies continues d'une même essence (thuyas, cèdres bleus ou verts) sont proscrites. Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions et les clôtures le permet, redoublée par un rideau d'arbres de haute tige.

Secteur Aj.

Abris de jardin :

- Façades : les façades seront en bardages bois d'aspect bois naturel, verticaux de préférence. Elles pourront aussi présenter un aspect végétalisés.
- Aspect des toitures : la couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits. Les toits pourront être végétalisés. L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Autres bâtiments

Les façades seront :

- soit revêtues d'un enduit, le blanc pur, le gris ciment et les couleurs vives sont proscrits. L'enduit extérieur sera exécuté au mortier de chaux et sable naturel de carrière. La finition de surface sera de type taloché, frotassé fin ou brossé.
- soit en pierres apparentes ou d'aspect similaire à la pierre, avec un montage en lits horizontaux inspirés des modes de construction locaux,
- soit en bardages d'aspect bois naturel,
- les façades pourront aussi présenter un aspect végétalisés.
- les compositions de façades maçonnées / bardages bois / végétalisées sont autorisées.

Aspect des toitures : la couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits. Les toits pourront aussi être végétalisés. L'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée.

Stockages : les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des constructions. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola par exemple).

Clôtures

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,20 m. Elles seront composées d'un grillage végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes, ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées.

La transparence hydraulique des clôtures est exigée.

ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan seront soumis aux dispositions de l'article L. 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts admis à l'article A 1.

SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger de façon absolue notamment en raison de la qualité du site et des paysages

Elle comprend cinq secteurs :
- Un secteur N1 de protection et de fonctionnement de la station d'épuration,
- Un secteur N2 correspondant à l'école du Grand Mas, en zone inondable,
- un secteur N3 correspondant au Golf d'Uzès.
- Un secteur N4 correspondant au parking de l'usine Haribo, situé en zone inondable,
- Un secteur Np de protection des points de captage de la Fontaine d'Eure et du Puits de l'Alzon.

Dispositions diverses : l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers : eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications…, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques et des ouvrages pour la sécurité publique peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Les réseaux gaz apparents sont interdits.

Isolation phonique : Les habitations doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978, modifié par l'arrêté du 23 février 1983 (joint en annexe du PLU) lorsqu'elles sont édifiées de part et d'autre des RD 981 et 982.

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article N 2 ci-dessous, y compris les centrales de production d'électricité photovoltaïque.

De plus, dans les zones inondables définies au plan de zonage :
- les remblais et les clôtures en dur sont interdits.
- toute nouvelle construction est interdite sauf précisions apportées par l'article N2

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa fort (bleu foncé)

Toute nouvelle construction est interdite.

- Dans les zones inondables inconstructibles d'aléa modéré (bleu clair)
Toute nouvelle construction est interdite
Seuls les travaux à réaliser sur les constructions existantes sont autorisées s'ils ne conduisent pas à :
- un changement de destination sauf s'ils améliorent la sécurité,
- créer de nouveaux logements,
- rendre habitable des planchers sous la côte de 0,80 m comptée à partir du sol naturel jusqu'au niveau de plancher,
- une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
- créer ou aggraver les risques de pollution,
- une extension de plus de 20 m² (une seule fois) par habitation d'emprise au sol ou une extension de plus de 20 % de l'emprise au sol existante pour les autres constructions sous réserve que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m du sol naturel. Les 20 premiers m² doivent être accessible depuis l'intérieur de la construction.

- Dans les zones inondables ou potentiellement inondables constructibles (jaune) :
Les extensions des constructions existantes autorisées sont permises sous réserve que le niveau de plancher de la SHON créée soit situé au dessus de 0,80 m du sol naturel et qu'elles soient situées à plus de 10 m du bord du cours d'eau.

Dans toutes les zones inondables, il conviendra également :
- de veiller à ce que l'écoulement hydraulique de l'ensemble des ruisseaux, valets et fosses drainant le territoire communal soit maintenu en bon état par un entretien régulier des berges qui incombe réglementairement aux propriétaires riverains,
- d'interdire toute mise en souterrain remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions,
- de restreindre au strict nécessaire tout busage partiel qui devra être dimensionné de telle façon à ne pas créer ou aggraver le risqué d'inondation pour un événement rare,
- D'imposer la transparence hydraulique des clôtures.

De plus, dans toute la zone N et le secteur N3, sont seuls autorisés :

- Pour les mazets (dont l'emprise au sol est inférieure à 60 m^2), leur restauration et leur aménagement dans leur volume existant à la date d'approbation sont autorisés pour les bâtiments en état ou qui possèdent encore des pignons ou des arases de toitures suffisamment marqués pour apprécier ce volume.

- Pour les mas (définis dans le rapport de présentation), sont autorisés la restauration et l'aménagement dans leur volume existant à la date d'approbation du POS à usage d'habitat, agricole ou d'activités sportives, culturelles, hôtelières ou de restaurant.

- Pour les autres constructions, sont autorisés l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitat ou d'activités existantes à la date d'approbation du PLU dans la limite de 30 % de SHON et de 250 m² de SHOB totale. Les extensions autorisées peuvent être réalisées en continuité ou en discontinuité par rapport aux bâtiments existants.

- Les piscines liées aux constructions existantes sont autorisées.

Sur les emplacements réservés n° 2 et n° 3 : sont autorisés les équipements publics de promenade.

De plus dans le secteur N3, sont autorisées :

Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme suivantes :
- Aires de jeux et de sport, ouvertes au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public.
- Les installations nécessaires à l'activité équestre.

De plus, dans le secteur Np, sont autorisées les constructions et installations liées au captage de la fontaine d'Eure et du Puits de l'Alzon

Dans le secteur N1, seuls sont autorisés les bâtiments ainsi que les installations liées et nécessaires au fonctionnement d'une station d'épuration y compris le logement de fonction.

Dans le secteur N2, seuls sont autorisés les bâtiments nécessaires à l'activité de l'école du Grand Mas dans le respect de règles définies en secteur inondable.

Dans le secteur N4, sont seules autorisées
Les installations et travaux divers visés à l'article R. 442.2 du Code de l'Urbanisme suivantes :
- Aires de jeux et de sport, ouvertes au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public.
Les plantations

NOTA : sur l'ensemble de la zone, les capitelles et les murs en pierres sèches doivent être sauvegardés.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les accès doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, et de la protection civile.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou d'activité doit être alimentée en eau potable par branchement sur réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, s'il existe.

Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Dans le cas contraire, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément aux règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau, ou égouts pluviaux, est interdite.

Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformément aux exigences des textes réglementaires.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention de 100 litres d'eau par m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 l/s/ha.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan.

A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 25 m de l'axe des voies départementales. Cette distance pourra être ramenée à 8 m pour les autres voies.

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour les constructions visées à l'article N 2, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 m.

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

Dans toute la zone sauf en secteur N_1 :
La distance entre deux constructions, situées sur une même propriété, sera au moins égale à 4 m, sauf pour les constructions annexes.

En secteur N_1 :
Compte tenu de la spécificité du secteur réservé à la gestion et à l'exploitation de la station d'épuration, aucune distance minimale n'est requise entre les ouvrages techniques et les bâtiments d'exploitation.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ne devront pas dépasser 9 m au faîtage.
En cas d'extension de bâtiments existants ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Les couvertures devront être réalisées en tuiles demi-rondes, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Dans le secteur N_2 :

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

Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief .Ces faîtages seront parallèles aux courbes de niveau.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux

Les matériaux de couverture et de bordage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
Les couleurs vives y compris le blanc sont interdites.
Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes).
Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Les clôtures

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs, ou bien elles seront constituées de murs bahuts surmontés d'un grillage. Elles seront doublées de haies vives.
Les clôtures en limites séparatives seront constituées par un grillage doublé d'une haie vive.
Les murs de clôtures en pierres sèches existants doivent être autant que possible sauvegardés.

Le long de la RD 981, les clôtures seront soit des murets de pierre sèche ou pierre à joint débordant non lissé d'une hauteur minimale de 1 m soit des grillages doublés de végétation.
Les plantations ci-dessus seront des haies discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetiers, arbres…). Les essences retenues seront de préférence traditionnelles, les haies continues d'une même essence (thuyas, cèdres bleus ou verts) sont proscrites. Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions et les clôtures le permet, redoublée par un rideau d'arbres de haute tige.

Les annexes

Toutes les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.
De plus en ce qui concerne le lieu-dit "CARRIGNARGUES" se conformer aux recommandations architecturales concernant la zone Ud3 (annexe 3)

Dans le secteur N3 :

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

Le volume

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte du relief Ces faîtages seront parallèles aux courbes de niveau.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les matériaux

La couverture sera obligatoirement réalisée en tuiles de terre cuite de type traditionnel, dites "tuiles rondes" ou "tuiles canal" de teinte claire et uniforme. Les tuiles rouges sont à exclure.
Dans le cas où des génoises sont exécutées elles devront l'être suivant la technique traditionnelle régionale à un ou deux rangs et tuiles de courant en débord sans gouttière.
Si les sous-faces des avancées de toit sont réalisées en bois, elles devront être peintes.
Les souches de cheminées seront de type traditionnel sans élément décoratif étranger. Les ouvrages annexes de couverture tels que solins, abergements, etc... seront exécutés en zinc ou en plomb et devront être le plus discret possible. Dans le cas d'installation de gouttières et descentes d'eaux pluviales, celles-ci devront être réalisées soit en zinc, soit en cuivre.
L'enduit extérieur sera exécuté au mortier de chaux et sable naturel de carrière.
La finition de surface sera de type taloché, frotassé fin ou brossé.
La teinte de l'enduit sera choisie dans la gamme de la Commune. Sont à exclure : les enduits blancs même cassés, tyroliens, de teinte vive, à épiderme fantaisiste.

Ouvertures et menuiseries

Les ouvertures seront de proportion traditionnelle régionale, franchement rectangulaire dans le sens de la hauteur.
Les contrevents seront exécutés suivant la technique traditionnelle locale, se rabattant en façade. Les persiennes pliantes en tableau et les volets à barre et écharpes sont interdits.
Les menuiseries en bois seront peintes (et non lasurées) suivant la palette de couleurs déposée en Mairie.

Clôtures

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.

Les clôtures, le portail d'entrée et les piliers feront obligatoirement l'objet d'une déclaration de travaux avant toute exécution.

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures anciens si le contexte du quartier le justifie.

Les murs de clôtures existants en pierres sèches seront obligatoirement sauvegardés et restaurés à l'identique.

La hauteur maximale des clôtures sur rue sera de 1, 60 m, la hauteur maximale des clôtures en limite séparative sera de 1,80 m.

Le long de la RD 981, les clôtures seront soit des murets de pierre sèche ou pierre à joint débordant non lissé d'une hauteur minimale de 1 m soit des grillages doublés de plantations.
Les plantations ci-dessus seront des haies discontinues associant en alternance des massifs arbustifs (lauriers, noisetiers, arbres…). Les essences retenues seront de préférence traditionnelles, les haies continues d'une même essence (thuyas, cèdres bleus ou verts) sont proscrites. Les haies vives seront dans le cas où l'espace entre les constructions et les clôtures le permet, redoublée par un rideau d'arbres de haute tige.

Dans les autres cas, les murs de clôture seront enduits sur les 2 faces au mortier de chaux et sable naturel de carrière avec une finition de type taloché ou gratté.

Les clôtures en limite séparative seront obligatoirement constituées par un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les constructions et installations autorisées devront s'intégrer parfaitement au paysage en étant masquées par des rideaux d'arbres.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE N 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE I - RECOMMANDATIONS ARCHITECTURALES

ANNEXE 1.1 - IMMEUBLES en ZONES Ub

Les règles applicables en matière d'architecture et d'aspect des constructions seront modulées en fonction de la nature des projets :

a) dans le cas du maintien d'une construction existante dans ses principales dispositions sans changement de destination, la règle sera la restauration.
b) dans le cas de transformations importantes, reconstruction partielle, changement de destination, construction neuve derrière une façade ancienne maintenue, et cas similaires, la règle sera le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti.

1 - Règles préliminaires

Dans le cas où les façades ne sont pas en pierres apparentes on procédera aux mises à nu et recherches préalables nécessaires, avant l'établissement de tout projet, afin de retrouver les dispositions anciennes pouvant avoir été cachées.
Les vestiges découverts devront être respectés dans la composition du projet.

2 – Ravalements

Les demandes tendant à l'exécution des travaux de ravalement seront assorties des détails relatifs aux méthodes qui seront employées et préciseront les travaux prévus (pierres, enduits, rejointoiements, restauration d'éléments architecturaux (peinture de menuiserie etc..).
Les façades en pierre de taille recouvertes d'enduits devront être rétablies selon leur aspect primitif.

3 - Parements en pierre

Le nettoyage des façades des immeubles en pierres de taille apparentes sera fait par lavage et brossage, éventuellement par sablage léger à faible pression. Les ravalements au chemin de fer par grattage, ponçage ou bouchardage sont interdits.
Les remaillages de parements seront exécutés en pierres de même teinte et texture que les pierres de l'édifice. La taille des parements neufs sera analogue à celle des pierres de l'édifice.
Les pierres ou moellons appareillés devront être rejointoyés au mortier de chaux blanche; les joints seront brossés à la brosse à chiendent au moment de la prise.
Les joints en ciment tirés au fer en relief ou en creux sont interdits; les joints primitifs ne devront pas être élargis.

L'usage de la pierre de taille est obligatoire pour les appuis des fenêtres et les seuils extérieurs des portes.
L'usage de tout autre matériau n'est autorisé que pour ouvrages non visibles des espaces publics ou intérieurs.

4 - Enduits

En aucun cas on ne pourra exécuter d'enduit sur des façades ou parties des façades qui n'en comportaient pas à l'origine. La dernière couche d'enduit sera composée de chaux grasse ou de chaux hydraulique blanche, à l'exclusion de tout ciment.
Les enduits ne pourront être teints que par l'emploi de sables appropriés non tamisés, toute adjonction de colorants étant interdit.
Suivant les cas, les enduits seront lissés à la truelle ou brossés.
L'usage des enduits extérieurs en ciment ou en plâtre sont interdits, de même que tout enduit rugueux.

5 - Ouvertures

Les percements d'ouvertures nouvelles ne pourront être autorisés que lorsque les façades ne constituent pas une ordonnance architecturale.
Leurs proportions, leurs aspects (matériaux…) tiendront compte de l'architecture de l'immeuble.
Les ouvertures d'origine qui ont été obturées postérieurement devront être rétablies.
Dans le cas de fenêtres ayant comporté des meneaux, ceux-ci devront être rétablis dans toute la mesure du possible, de même que les anciens bandeaux et les moulures ou profils ou toute autre disposition intéressante ou authentique.

6 – Fenêtres

Les fenêtres à refaire seront semblables à celles d'origine, les profils seront reproduits.
Lorsque les menuiseries d'origine auront disparu, il y aura lieu de se conformer à des modèles de l'époque du bâtiment.
Les fenêtres à meneaux ne pourront pas être équipées de volets extérieurs.
Les fenêtres du XVIIème siècle recevront des menuiseries à petits bois.

7 – Volets

Les volets à refaire seront du type traditionnel, doublés, cloutés et peints dans le ton des menuiseries des fenêtres.
Les volets extérieurs seront supprimés :

- dans les constructions intérieures au XVII^{ème} siècle comportant des fenêtres à meneaux.
- dans les constructions comportant une ordonnance décorative incompatible avec de tels volets extérieurs.

Dans ce cas, la fermeture pourra se faire par volets intérieurs ou l'occultation par rideaux.

Dans les autres cas, les persiennes et les volets métalliques ouvrant sur la voie publique ou visibles d'une voie publique, sont interdites.

8 - Portes extérieures

Les portes préfabriquées dites de "style" ou "rustiques" sont interdites.
L'exécution des portes devra être compatible avec le caractère de la construction.
Les portes pourront être, suivant les époques de construction :
- soit à planche doublée avec ou sans moulure
- soit à grand cadre ou à petit cadre.

Les portes de type isoplane sont interdites.
Le bois pourra être apparent ou peint suivant le caractère et l'époque de la construction.
S'il est peint, sa couleur devra s'harmoniser avec l'édifice et le voisinage.

9 – Serrureries

Tous les ouvrages de serrurerie ancienne ou de ferronnerie devront être conservés et s'il y a lieu réparés : balcons, grilles, pentures de volets, de portes, ferrages, serrures, etc.
Les éléments nouveaux devront se rapprocher des modèles anciens les plus simples.
La quincaillerie en métal chromé ou brillant est interdite à l'extérieur, en particulier pour les poignées de portes, les boutons de tirage et les heurtoirs.

10 – Toitures

Les dispositions du paragraphe UA 11 sont applicables à toutes les toitures.
L'importance des saillies de toitures s'adaptera à l'époque et à la nature de la construction.
Dans la mesure du possible, on rétablira les pentes de toit qui ont été modifiées postérieurement à la construction initiale.
Tout ouvrage visible en métal est interdit, à l'exception des gouttières et descentes d'eau.

11 - Toiture en terrasse

Elles seront revêtues de dallage en terre cuite ou en pierre.

12 - Descentes d'eaux pluviales

Tout point de modification ou réfection de toitures devra préciser les emplacements des descentes d'eaux pluviales. Des regroupements avec les propriétés voisines pourront être envisagés, avec l'accord des propriétaires afin de diminuer le nombre des descentes d'eau.
Les coudes dans le plan des façades et les descentes obliques sont interdits.

Les gouttières et les descentes d'eau seront peintes avec un mélange de minimum de plomb et de noir mat afin d'obtenir un ton vieux cuivre ou bronze.

13 – Cheminées

Les souches hors combles seront enduites extérieurement au mortier de chaux.
Tout appareil de capte-suie ou de tirage devra être mis ou déplacé de façon à être invisible de la rue.

14 - Antennes et capteurs solaires

Les antennes de télévisions seront regroupées pour chaque immeuble en antenne collective.
Elles seront disposées de façon à être le moins visible possible. Elles seront déposées dés que les moyens techniques le permettront (notamment si elles peuvent être installées dans les combles).
Les dispositifs de captage du rayonnement solaire ne pourront en aucun cas être établis en superstructure sur les toitures ou les murs, existants ou à construire. Ils devront être intégrés dans le volume même de la construction en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

15 – Plomberie

Toute installation de plomberie, autre que les gouttières et descentes d'eau pluviale, est interdite sur les façades.

16 - Peinture et vitrerie

Les menuiseries extérieures seront peintes. La couleur blanche ne peut être admise sur les menuiseries des constructions antérieures au XIX^{ème} siècle. Le choix sera fait entre les couleurs grises, vertes ou brun rouge.
Le bois de certaines portes pleines pourra rester apparent à condition d'être traité à l'huile de lin cuite ou par des produits fongicides équivalents.
Il est interdit de peindre les murs de pierre ou les enduits.
Les parties de bois (charpente ou pan de bois apparents) peuvent être passées au carbonyle clair ou produits fongicides équivalents.

17 – Balcon

Toute création de nouveau balcon en saillie sur la voie publique est interdite pour les immeubles existants.
La suppression des balcons créés postérieurement aux façades, pourra être exigée lors de la restauration ou ravalement des façades.

18 – Terrasses

Les terrasses existantes ou à créer devront être limitées :

a) **au rez-de-chaussée sur rue ou sur cour :** soit par un mur bahut plein d'une hauteur avant toit de 2 m minimum de profondeur, par rapport à la façade et d'une hauteur de 1,20 m minimale de 1,20 m, exécuté dans le même matériau que le reste de la façade, soit par un minimum au faîtage.
b) **aux étages sur rue :** par un avant toit de 3 m minimum de longueur par rapport à la façade, d'une hauteur de 1,20 m minimum au faîtage.

19 - Servitudes architecturales concernant les murs mitoyens des immeubles démolis

Ces murs, lorsque les immeubles démolis ne doivent pas être reconstruits, seront transformés en façades par la création d'ouvertures en harmonie avec le cadre architectural.

20 - Façade commerciales, devantures et vitrines

<u>Principes généraux</u>

Les façades commerciales présentant un caractère décoratif ou publicitaire, ou comportant des vitrines ne pourront être établies que dans la hauteur du rez-de-chaussée des immeubles.
La limite supérieure de ces aménagements sera fixée par le niveau du plafond du rez-de-chaussée ou par un bandeau ou corniche appartenant au gros œuvre s'il existe et s'il se trouve au voisinage dudit plafond.
Dans les immeubles anciens, il y aura lieu de procéder à tous sondages et mises à nu nécessaires avant l'établissement des projets.
La restauration des devantures traditionnelles en bois, moulurées et peintes, pourra être recommandée ou même imposée.
Dans l'établissement ou la transformation d'un magasin, on prendra en considération l'architecture de l'ensemble de l'immeuble sans supprimer d'élément constructif.
Dans les immeubles anciens, il y aura lieu, avant l'établissement du projet, de s'assurer que les dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous les coffrages ajoutés ultérieurement (départs d'arc en pierre, linteaux moulurés ou non, etc ...). Les vestiges découverts devront être respectés dans la composition du projet.
La trame architecturale devra être respectée et les piédroits, piliers ou arcs devront être conservés visibles de l'extérieur.
Dans le cas fréquent où un même local commercial s'étend dans plusieurs maisons anciennes, les dispositions de la devanture devront faire apparaître le fractionnement de la trame du parcellaire ancien. Les piliers anciens disparus lors de transformations antérieures seront recréés. La largeur des ouvertures ne devra pas dépasser 4 mètres.
Les portes d'entrée, anciennes ou actuelles, des immeubles ne devront pas être intégrées dans les nouvelles devantures mais suffisamment dégagées.
Les vitrines devront être insérées dans le cadre architectural existant; dans tous les cas, les vitrines devront être en retrait de 20 cm sur l'alignement des façades.
La saillie des coffrages ou revêtement ne devra pas dépasser 0,08 pour l'encadrement et 0,15 pour la corniche.

Toute vitrine ayant un intérêt de caractère architectural, artisanal ou pittoresque pourra voir sa conservation et sa restauration imposée.
Les placages de pierre sont interdits s'ils n'ont pas au moins 10 cm d'épaisseur et s'ils ne sont pas établis au nu général de la façade.

Enseigne – Publicité

La pose de plus d'une enseigne parallèle et de plus d'une seule enseigne perpendiculaire, par commerce ou magasin, est interdite.
Les inscriptions parallèles aux façades doivent être plaquées contre la devanture elle-même et être constituées par des lettres peintes ou en relief ne dépassant pas 50 cm de haut sauf sur les boulevards périphériques.
Les inscriptions perpendiculaires aux façades seront des enseignes découpées, de préférence en ferronnerie ou en tôle peinte. Les enseignes figuratives à l'ancienne mode sont recommandées.
Tout panneau plein faisant saillie sur la façade est interdit.
Les enseignes en matériau translucides sont interdites et la pose des protecteurs est admise.
La publicité lumineuse, l'éclairage de couleur ou intermittent des enseignes sont interdits, à l'exception de l'éclairage indirect de l'enseigne par projecteur ou autre procédé.

Auvents - Bannes – Stores

Les auvents et marquises sont interdits.
Les bannes et stores ne devront porter aucun motif publicitaire, ils seront de couleur unie ou à rayures.

Etalages sur la voie publique

L'installation permanente d'étalage sur la voie publique est interdite.
Leur installation non permanente peut être autorisée.
Les présentoirs en matériaux traditionnels (corbeilles en vannerie seront préconisés).

Clôtures

Le dépôt d'une autorisation pour édifier une clôture est obligatoire.
Les clôtures sur rue devront être constituées par :
- des murs en pierre de taille ou en Moellons rejointoyés dans le ton de la pierre et au nu de celle-ci.
- des grilles en ferronnerie aux motifs simples inspirés des modèles traditionnels.

Tout autre mode de clôture sur rue est interdit.
Sur les limites intérieures séparatives des parcelles, ou entre les jardins ou cours privées, les clôtures, si elles sont visibles de la voie publique, ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur et elles seront de préférence construites en pierres de taille ou en moellons, ou à défaut, constituées par des barrières de bois ou des haies vives ou des grilles.
Toutes les lignes électriques et téléphoniques seront, au fur et à mesure des travaux de réfection, établies en souterrain, ou à défaut, le long des façades.
Toutes les alimentations aériennes des dispositifs d'éclairage et toutes les installations aériennes des télécommunications seront supprimées au fur et à mesure des travaux de modernisation.

ANNEXE 1.2 - LES MAS en ZONES A et N

Les Mas correspondent à un bâtiment ayant abrité une ou plusieurs familles dont l'activité était et reste encore essentiellement agricole.

Typologie des Mas de l'Uzège et en particulier d'UZES :
- La maison bloc, qui correspond à une petite ferme,
- Le Mas, très nombreux à UZES, il se caractérise par un bâti implanté autour d'une cour et par la présence d'une galerie en façade de la partie habitation,
- Le domaine, qui comprend un habitat résidentiel avec un espace boisé et un ou plusieurs Mas formant un ensemble intéressant.

Dans le but de sauvegarder ces éléments forts du paysage que ce soit au niveau du bâti ou des boisements autours, les prescriptions suivantes devront être prises en compte.

Restauration et aménagement

Les restaurations et aménagements autorisés doivent impérativement s'intégrer dans le volume existant (à la date d'approbation du PLU).
Pour les bâtiments en partie détruits (par exemple sous toit), mais qui possèdent encore des pignons ou des arases de toiture suffisamment marqués pour apprécier le volume, leur restauration ou aménagement sont autorisés dans ce volume.

Les percements

Les percements d'ouvertures nouvelles pourront être autorisés lorsque les façades ne constituent pas une ordonnance architecturale ; leur proportion, leur aspect tiendront compte de l'architecture du bâtiment.
Par contre, pour les façades qui constituent une ordonnance architecturale, les percements doivent être maintenus ou rétablis dans leur proportion.

Les galeries

Les galeries existantes doivent être maintenues en l'état (ouvertures).

La végétation

Elle doit être maintenue tant au niveau du parc que des allées d'accès qui sont des éléments indissociables du bâti.

ANNEXE 1.3 - ZONES Ud1, Ud2 et Ud3

Enduits

L'enduit extérieur sera exécuté au mortier de chaux et de sable naturel coloré ou sera de type monocouche en liant hydraulique finition gratté, taloché ou brossé.

Percement – menuiserie

Les ouvertures seront d'architecture traditionnelle régionale, de proportion rectangulaire dans le sens de la hauteur.
Les contrevents seront exécutés suivant la technique locale soit à lames droites jointées sans grain d'orge ni mouchettes soit doublées cloutées et se rabattront en façade.
Les volets à barres ou écharpes sont à exclure.
Les menuiseries seront peintes et non lasurées dans une couleur choisie sur la palette déposée en Mairie.

Toitures

La couverture sera en tuiles de terre cuite de type traditionnel dites " Tuile rondes " ou " tuiles canal " de teinte claire foncée.
Les tuiles rouges seront à exclure et les tuiles vieillies pourront être acceptées sur présentation d'échantillons.
Les ouvrages d'étanchéité seront en zinc ou en plomb, de même que les gouttières et les descentes d'eaux pluviales.
Tout autre installation de plomberie est interdite sur les façades.

Clôtures

Les murs de clôture en pierre sèche existants devront être sauvegardés et restaurés.

Les clôtures sur rue à créer devront être édifiées en pierre en harmonie avec les murs existants dans la même rue.