

CHAPITRE VIII - ZONE UZI

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbanisée faisant l'objet d'une procédure de ZAC, dite de « la Condamine ». Il s'agit d'une zone mixte pouvant accueillir des logements ainsi que des activités de commerces et de services, des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration, des équipements collectifs d'accueil, d'information, de formation (équipements scolaires), sportifs et de loisirs ainsi que des aires de parking, des activités artisanales non bruyantes et non polluantes et compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone et des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone est divisée en 4 secteurs. Ces secteurs portent les désignations de référence Uz1a, Uz1b, Uz1c et Uz1d. Le caractère et les usages dominants de chacun de ces secteurs sont les suivants :

- secteur **Uz1a** : secteur urbanisé destiné à recevoir des logements, des activités de commerces et services, des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration, des équipements collectifs d'accueil, d'information, de formation (équipements scolaires), sportifs et de loisirs ainsi que des aires de parking et des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
- secteur **Uz1b** : secteur à vocation résidentiel destiné à recevoir des logements ; ce secteur peut éventuellement accueillir des équipements scolaires, des activités de commerces et services et des bureaux ainsi que des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement du secteur
Il est divisé en deux sous-secteurs :
 - . **Uz1b1** habitat groupé, pavillons de ville
 - . **Uz1b2** pavillonnaire jumelé ou individuel avec des lots dont la superficie ne doit pas être inférieure à 600m².
- secteur **Uz1c** : secteur destiné à recevoir des logements ; ce secteur peut éventuellement accueillir des activités de commerces et services, des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration, des équipements collectifs d'accueil, d'information, ainsi que des aires de parking et des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
- secteur **Uz1d** : secteur à vocation résidentiel destiné à recevoir des logements ; ce secteur peut éventuellement accueillir des activités de commerces et services, des bureaux, des activités artisanales non bruyantes et non polluantes et compatibles avec le caractère urbain et résidentiel du secteur ainsi que des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement du secteur.
Il est divisé en deux sous-secteurs :
 - . **Uz1d1** habitat groupé, pavillons de ville
 - . **Uz1d2** pavillonnaire jumelé ou individuel avec des lots dont la superficie ne doit pas être inférieure à 450 m².

Un secteur noté « S3 » représentant un risque d'inondation « faible » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE Uz1 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- 1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée sauf constructions et installations admises à l'article Uz12,
- 2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
- 3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravanning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,
- 4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,
- 6/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,
- 7/ les exploitations agricoles,
- 8/ les centrales éoliennes, et photovoltaïques
- 9/ dans le secteur S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,
- 10/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

ARTICLE Uz1 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Dans le secteur inondable, les constructions autorisées devront :

- **en secteur S3**, prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

de plus :

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés en secteur Uz1a :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux et aux services,
- les aires de stationnement,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- l'aménagement et l'extension mesurée (sans changement d'affectation) des constructions destinées à l'habitat ou à des activités différentes de celles autorisées dans la zone existantes à la date

d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU et ayant une SHON au moins égale à 80 m² à cette même date.

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.
- la reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les constructions destinées au stationnement.
- les aires de jeux et de sports, les constructions scolaires.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol susvisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne devront entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- les dépôts de combustibles solides ou liquides, devront être non apparents, de préférence enterrés, et nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone.
- les constructions destinées à l'artisanat (à l'exception des garages de réparation automobile et des carrosseries), ne devront pas entraîner de nuisances, notamment sonores, olfactives ou autres pour le voisinage.

Sont autorisés en secteur Uz1b :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.
- les constructions destinées au commerce.
- les constructions destinées aux bureaux et aux services.
- les aires de stationnement.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.
- la reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les aires de jeux et de sports.

Sont autorisés en secteur Uz1c :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.
- les constructions destinées au commerce.
- les constructions destinées aux bureaux et aux services.
- les aires de stationnement.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les constructions destinées au stationnement.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol susvisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne devront entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les dépôts de combustibles solides ou liquides, devront être non apparents, de préférence enterrés, et nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone,
- les constructions destinées à l'artisanat (à l'exception des garages de réparation automobile et des carrosseries), ne devront pas entraîner de nuisances, notamment sonores, olfactives ou autres pour le voisinage.

Sont autorisés en secteur Uzld :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.
- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.
- les constructions destinées au commerce.
- les constructions destinées aux bureaux et aux services.
- les aires de stationnement.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- l'aménagement et l'extension mesurée (sans changement d'affectation) des constructions destinées à l'habitat ou à des activités différentes de celles autorisées dans la zone existante à la date d'approbation de la 1^{ère} révision du PLU et ayant une SHON au moins égale à 80 m² à cette même date.
- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.
- la reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les constructions destinées aux activités artisanales non bruyantes et non polluantes.
- les aires de jeux et de sports.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol susvisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne devront entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
- les dépôts de combustibles solides ou liquides, devront être non apparents, de préférence enterrés, et nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone,

- les constructions destinées à l'artisanat (à l'exception des garages de réparation automobile et des carrosseries), ne devront pas entraîner de nuisances, notamment sonores, olfactives ou autres pour le voisinage.

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

3.1 - Dessertes (voies et servitudes de passage) :

a) Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

b) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, les caractéristiques géométriques de ces voies doivent répondre aux conditions suivantes (sauf indication contraire mentionnée au document graphique) :

- l'emprise est égale à 8 mètres au minimum, sauf pour les voies en impasse de moins de 30 mètres, qui peuvent avoir une largeur d'emprise de 6 mètres au minimum,
- lorsqu'elles forment une impasse, les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules des services de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, de faire demi-tour sans manœuvre (rayon de la tractrice avant gauche : 6,85 mètres).

De plus, les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ne formant pas impasse, doivent assurer la liaison avec la voirie existante et permettre, à terme, la liaison entre les quartiers nouveaux et les zones urbaines existantes.

c) Pour être constructibles, les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage) dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

d) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas :

- aucune servitude de passage ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres;
- au delà de 20 mètres de longueur, une servitude de passage desservant plus de 3 constructions doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

3.2 - Accès :

a) En application de l'article R. 111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées

que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. A ce titre, les accès directs sur les voies ouvertes à la circulation générale situées hors périmètre de la zone d'aménagement concerté peuvent être interdits.

3.3 - Accès et voies réservés aux piétons :

a) Les accès et voies réservés aux piétons doivent être équipés d'un éclairage public. Ils doivent être accessibles et utilisables à tout moment par les piétons, voitures d'enfants, handicapés et cycles non motorisés. Ils doivent permettre le passage des engins d'entretien.

b) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès et voies réservés aux piétons doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, en particulier les activités commerciales et les équipements scolaires.

ARTICLE Uzi 4 LES CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau potable :

Toutes les constructions ou installations nouvelles, susceptibles d'être admises dans le secteur, doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable par des ouvrages de dimensions et de capacité et caractéristiques appropriées.

Eau usées :

Toutes les constructions ou installations nouvelles, susceptibles d'être admises dans le secteur doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des ouvrages de dimension et de caractéristiques appropriées. Les eaux usées d'origine domestique sont rejetées directement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale.

Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent être collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet. En aucun cas, les eaux pluviales ne sont rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

Réseaux divers :

Les lignes de communication et de distribution d'énergie sont installées en souterrain et l'ensemble des constructions est raccordé à ces réseaux.

ARTICLE Uzi 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE Uz1 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble de la zone :

- Tout bâtiment, (saillies de façade et de toiture non comprises), doit être implanté sur la marge de reculement figurant au document graphique. Toutefois, des retraits partiels peuvent être autorisés pour enrichir la qualité architecturale du bâtiment.
- En l'absence de marge de reculement, tout bâtiment, (saillies de façade et de toiture non comprises), doit être implanté à une distance de la limite d'emprise des voies (chaussée et trottoir) ou emprises publiques au moins égale à 4 mètres.

En outre, en secteurs Uzla et Uzlc : sous réserve de l'application du règlement de voirie de la commune de Vauvert, les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à partir du premier étage.

ARTICLE Uz1 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - En secteur Uzla et Uzlc :

Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative. Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - En secteur Uzlb :

2.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies :

a) Sous-secteur Uzlb1 : En bordure de voie, tout bâtiment doit obligatoirement être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Au-delà, le bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies ; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

b) Sous-secteur Uzlb2 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative est possible, sur un niveau au maximum (rez-de-chaussée ou garage), lorsque deux bâtiments implantés de part et d'autre de la limite séparative sont réalisés simultanément.

2.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété :

a) Sous-secteur Uzlb1 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

b) Sous-secteur Uzlb2 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 – En secteur Uzld

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies :

a) **Sous-secteur Uzld1** : en bordure de voie, tout bâtiment doit obligatoirement être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Au-delà, le bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies ; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

b) **Sous-secteur Uzld2** : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative est possible, sur un niveau au maximum (rez-de-chaussée ou garage).

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété :

a) **Sous-secteur Uzld1** : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de propriété ; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

b) **Sous-secteur Uzld2** : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche 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 UzI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction 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 UzI 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UzI 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uzla :

I - Conditions générales :

a) La hauteur des constructions définie au chapitre 2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures en pente, dont les caractéristiques sont définies à l'article UzI 11. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-

dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise, dans la limite de 3 mètres de hauteur.

c) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Hauteur maximale :

- a) Les hauteurs admises sont portées au document graphique.
- b) En l'absence d'indication graphique, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Pour les bâtiments implantés le long de la RD6572, des voies V3 et V7, la hauteur maximale ne doit pas excéder 14 mètres.

En secteur Uz1b :

1 - Conditions générales :

- a) La hauteur des constructions définie au chapitre 2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Hauteur maximale :

- a) Les hauteurs admises sont portées au document graphique.
- b) En l'absence d'indication graphique, la hauteur ne doit pas excéder :
 - 12 mètres dans le sous-secteur Uz1b1,
 - 8 mètres dans le sous-secteur Uz1b2.

En secteur Uz1c :

1 - Conditions générales :

- a) La hauteur des constructions définie au chapitre 2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures en pente, dont les caractéristiques sont définies à l'article Uz111. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise, dans la limite de 3 mètres de hauteur.
- c) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Hauteur maximale :

- a) Les hauteurs admises sont portées au document graphique.
- b) En l'absence d'indication graphique, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres

En secteur Uz1d :

I - Conditions générales :

- a) La hauteur des constructions définie au chapitre 2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.
- b) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Hauteur maximale :

- a) Les hauteurs admises sont portées au document graphique.
- b) En l'absence d'indication graphique, la hauteur ne doit pas excéder :
 - 12 mètres dans le sous-secteur Uzld1,
 - 8 mètres dans le sous-secteur Uzld2.

ARTICLE Uzi 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE Uzi 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En règle générale :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette est celle donnée par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Un espace de stationnement de véhicule automobile est réalisé à raison de 25 m² par véhicule léger (y compris accès et aire de dégagement). Un espace de stationnement pour handicapé est réalisé à raison de 3,30 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.

Il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitat collectif, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON et, au minimum, 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées à l'habitat individuel, 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées aux bureaux, 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON.
- pour les constructions destinées au commerce, 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON.

En outre dans le secteur Uzla, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitat pour logement de fonction, 1,5 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON et, au minimum, 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, 1 place de stationnement pour 60

m² de SHON et 1 place de stationnement "livraison" pour 5 commerces.

- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 2 chambres indépendantes.
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON de salle de restaurant ;
- pour les établissements recevant du public (salles de réunion ou de spectacle...), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- pour les établissements d'enseignement :

- . établissement du 1^{er} degré : 1 place de stationnement par classe.
- . établissement du 2^{ème} degré : 2 places de stationnement par classe, en outre, il est exigé 15 m² de surface de stationnement pour les 2 roues et par classe.
- . établissement d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

De plus, pour un établissement du 2^{ème} degré, il est exigé 80 places de stationnement pour le personnel technique, administratif et les enseignants. Ces places doivent être prévues sur le terrain de l'établissement. Les zones de stationnement et de circulation des transports scolaires ainsi que les parkings d'attente des véhicules "parents" doivent être prévus en retrait des voies automobiles ouvertes à la circulation générale.

En outre dans le secteur Uzlc :

- pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON et 1 place de stationnement "livraison" pour 5 commerces.
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 2 chambres indépendantes.
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON de salle de restaurant.
- pour les établissements recevant du public (salles de réunion ou de spectacle...), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

En règle générale dans tous les secteurs

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'extension de constructions existantes, seuls les besoins nouveaux sont pris en compte.

ARTICLE UzI 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Les plantations à réaliser portées au document graphique recouvrent les espaces verts ou bien matérialisent des alignements d'arbres. L'aspect végétal doit y devenir ou y rester prédominant :

- en ce qui concerne les espaces verts, 50 % au minimum de la surface doivent être constitués de pelouses ou de parterres ; de plus, 2 arbres de haute tige doivent être plantés par 100 m² d'espaces verts. Des circulations piétonnes et cyclables ainsi que des équipements légers de loisirs (promenades, bancs, mobilier sportif,...) peuvent y être réalisés.
- en ce qui concerne les alignements, il sera exigé les dispositions suivantes :
 - . en secteurs Uzla et Uzlc : 1 arbre de haute tige doit être planté tous les 7,50 mètres.
 - . en secteurs Uzlb et Uzld : 1 arbre de haute tige doit être planté tous les 5 mètres.

2 - Aménagement des terrains :

a) Dans l'ensemble de la zone :

Clôtures : Les grillages éventuels doivent être doublés d'une haie végétale d'essences locales à feuillage persistant.

b) en secteurs Uzla et Uzlc :

Stationnement : Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements sont plantées à raison de 5 m² par 25 m² de stationnement et d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface de stationnement.

c) en secteurs Uzlb et Uzld :

Les espaces libres : Le terrain doit être aménagé en espace vert sur une superficie minimale de :
- 40 % en sous-secteur Uzld2 ;
- sans objet en sous-secteur Uzld1.

De plus, en secteurs Uzlb et Uzld, il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige (2 mètres de hauteur au minimum) par 100 m² de terrain non bâti.

ARTICLE Uz1 14 SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE AUTORISÉE

En secteur Uzla :

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, déterminée conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme est de 58 700 m².

En secteur Uzlb :

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette, déterminée conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme est de :

- a) 8 135 m² de SHON dans le sous-secteur Uzlb1 ;
- b) 15 300 m² de SHON dans le sous-secteur Uzlb2.

A l'intérieur du secteur Uzlb, un transfert de SHON est autorisé entre sous-secteurs sans que la SHON initiale de chaque sous-secteur ne soit accrue ou réduite de plus de 15 %.

En secteur Uzlc :

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, déterminée conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme est de 2 100 m².

En secteur Uzld :

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, déterminée conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme est de :

- a) 3 100 m² de SHON dans le sous-secteur Uzld1 ;
- b) 9 200 m² de SHON dans le sous-secteur Uzld2.

A l'intérieur du secteur Uzld, un transfert de SHON est autorisé entre sous-secteurs sans que la SHON initiale de chaque sous-secteur ne soit accrue ou réduite de plus de 15 %.