ZONE UZ

CARACTÉRISTIQUES GÉNÉRALES DE LA ZONE UZ

La zone **UZ** correspond aux zones urbaines situées dans le périmètre de la Z.A.C. de Bellevue.

Cette zone à vocation à accueillir les habitations et leurs dépendances, les équipements et les services qui n'engendrent pas de nuisance pour l'habitat, et pouvant être admis immédiatement compte-tenu des capacités des équipements existants ou programmés à court terme.

Elle comprend les sous- secteurs définis en fonction de la densité :

- **UZ 1** destiné à recevoir des lots libres
- **UZ 2** destiné à recevoir des lots denses.
- **UZ 3** destiné à recevoir un habitat collectif ou intermédiaire.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dispositions communes à l'ensemble des zones UZ, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits :

Sont interdits :

- Les travaux, les constructions, utilisations du sol autres que ceux prévus à l'article 2 de la zone 1AUZ.

UZ 1.1 - Marges de reculement :

- Sans objet

UZ 1.2 - Secteurs soumis au risque d'inondation :

- Sans objet

UZ 1.3- Zones humides :

- Rappel : la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides et les cours d'eau y compris ceux qui n'auraient pas été resencés.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIÈRES

UZ 2.1 - Marges de reculement :

- Sans objet

UZ 2.2 - Secteurs soumis au risque d'inondation :

- Sans objet

Dispositions communes à l'ensemble des zones UZ, concernant les types d'occupation ou d'utilisation des sols sols admis :

UZ 2.3 - Dans les zones UZ :

- Les extensions de constructions existantes.

- Les changements de destination pour les constructions autorisées dans la zone.

- Les aménagements, les extensions des bâtiments existants, à la date d'approbation du PLU, ainsi que l'édification d'annexes non contiguës à ceux-ci, sous réserve de respecter l'aspect général préexistant.

- Toute opération d'aménagement compatible avec la vocation de la zone, sous réserve :
  - qu'elle respecte le schéma d'aménagement de l'ensemble de la zone (document graphique de la Z.A.C.).
  - que les constructions, ouvrages ou travaux à usage d'habitation, de services ou d'équipements publics ou privés soient réalisés dans les sous-secteurs appropriés, à savoir :
    UZ 1 destiné à recevoir des lots libres
    UZ 2 destiné à recevoir des lots denses.
    UZ 3 destiné à recevoir un habitat collectif ou intermédiaire.

  - que l'aménageur ne prenne en charge que les travaux d'aménagement nécessaire à l'opération

- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.

- Les constructions, ouvrages ou travaux relatifs aux équipements techniques liés aux différents réseaux, voiries et stationnement dès lors que toute disposition est prévue pour leur insertion paysagère, notamment concernant l'utilisation de masque végétal ou d'habillage spécifique en harmonie avec le paysage environnant.

- Les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient rendus nécessaires pour la réalisation d'une opération autorisée dans la zone, à la défense incendie ou à la régulation des eaux pluviales.

- Les dépôts de matériaux temporaires liés aux travaux de construction ou d'aménagement autorisés dans la zone.

- La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 15, sous réserves des emprises et des volumes initiaux.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 - ACCÈS ET VOIRIE

UZ 3.1 – Accès

- Tout terrain enclavé, ne disposant pas d'accès sur une voie publique ou privée, est inconstructible sauf si le propriétaire produit une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

- Dans tous les cas, les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

UZ 3.2 – Desserte en voirie

- Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer une gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

- Aucun accès ne pourra être autorisé sur les voies publiques en dehors des points prévus et aménagés à cet effet.

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

UZ 4.1 - Eau potable :

- Une construction, une opération ou une installation pouvant servir de jour ou de nuit à l'hébergement, au travail, au repos ou à l'agrément de personne pourra être refusée en l'absence de desserte du terrain par un réseau d'alimentation en eau potable de capacité insuffisante ou subordonnée au renforcement du réseau.

- Le branchement est obligatoire.

UZ 4.2 - Assainissement :

UZ 4.2.1 - Eaux usées :

- Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement ou à défaut par un dispositif autonome respectant les dispositions réglementaires en vigueur. Dans ce cas, la construction n'est autorisée que si le dispositif d'assainissement autonome a reçu un accord de l'autorité compétente. Dans le cadre du recueil de cet accord, la mise en place du dispositif doit être justifiée par une étude particulière réalisée à la parcelle par un bureau spécialisé si pour le secteur considéré l'étude de zonage n'a pas arrêté le choix d'une filière adaptée. Ces dispositions s'appliqueront également dans le cadre d'un changement de destination.

- Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé.

- Les dispositifs provisoires seront alors mis hors circuit lors du branchement aux collecteurs.

- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement) pourra être imposé.

UZ 4.2.2 - Eaux pluviales :

- Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

- Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés. Les constructions ou installations devront être raccordées audit réseau. Il peut être exigé un dispositif de régulation des débits rejetés.

- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués par la propriété doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain (bassins, tampons, ...).

- Les aménagements et techniques permettant de limiter l'imperméabilisation des sols et réutiliser les eaux pluviales à la parcelle (arrosage, nettoyage, usages domestiques,…) sont encouragés.

- Il sera recherché le maintien de la perméabilité des emprises non bâties (voirie, aires de stationnement ouvertes, etc…).

UZ 4.3 - Réseaux divers (Electricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluide divers).

- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.D.F. et France Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

- Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en électricité devra être raccordée au réseau d'électricité existant. A contrario, le projet devra justifier d'une production autonome (suffisante) en énergie électrique (panneau photovoltaïque, éolienne, …).

- Il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables et de favoriser leur complémentarité avec les énergies traditionnelles.

- Dans les lotissements et groupes d'habitations, les réseaux d'électricité et de téléphone devront être ensevelis à la charge du lotisseur ou du promoteur.

- Les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée. Les extensions des réseaux ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

- Tous travaux réalisés sur les réseaux E.R.D.F. et France Télécom feront l'objet d'une concertation entre la collectivité et les services concernés, étant précisé que le choix de la technique d'implantation appartient à ces services.

UZ 4.4 – Energie renouvelable :

- Les installations de dispositif individuel de production d'énergie renouvelable permettant d'éviter les émissions de gaz à effet de serre sont autorisées sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour les riverains, nonobstant les dispositions des articles 5 à 14.

ARTICLE UZ 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

- En secteur **UZ2,** les lots peuvent faire l'objet de permis isolés lot par lot ou permis groupés valant division tout en respectant l'article 11 de la zone UZ.

Il n'existe pas de disposition spécifique pour les autres sous-secteurs.

ARTICLE UZ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RÉSEAUX DIVERS

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

UZ 6.1 - Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

A défaut d'alignement dominant justifiant une implantation différent ou de toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques de la Z.A.C., les constructions s'implanteront suivant les règles suivantes :

- Le secteur **UZ** est soumis au règlement graphique de la Z.A.C.

Dispositions spécifique pour la zone UZ1

- Lorsqu'il existe une ligne d'implantation obligatoire sur le document graphique de la Z.A.C., les constructions devront être implantées pour au moins 50 % de leur linéaire de façade le long de cette ligne.

- En l'absence de ligne d'implantation, les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies d'accès aux lots.

- Sur les autres voies ouvertes à la circulation automobile, les constructions s'implanteront en façade ou avec un recul minimum de 1,50 m.

- Le long des voies piétonnes, chemins, espaces verts publics, parcs… en l'absence de ligne d'implantation les constructions devront avoir un recul minimum de 1.50 m par rapport aux voies piétonnes/vélos et 3.00 m minimum par rapport aux espaces verts publics, parcs…

Dispositions spécifique pour la zone UZ2

- Les constructions seront implantées obligatoirement sur la ligne d'implantation figurant au document graphique de la Z.A.C. pour au moins 50% de leur linéaire de façades le long de cette ligne.

- En l'absence de ligne d'implantation, le long des voies piétonnes, chemins, espaces verts publics, parc… l'implantation est autorisée en limite, si la construction ne joint pas la limite, elle devra respecter un recul minimum de 1.50 m.

Dispositions spécifique pour la zone UZ3

- Lorsqu'il existe une emprise constructible au document graphique de la Z.A.C., les bâtiments devront être implantés dans ces polygones. Les bâtiments annexes, garages collectifs non intégrés à la construction principale peuvent être autorisés en dehors du polygone d'implantation en respectant un recul de 1.50 m par rapport aux voies piétonnes, 3.00 m minimum par rapport aux espaces verts publics, parc, et 5 m par rapport aux voies ouvertes à la circulation automobile.

- Lorsqu'il existe une ligne d'implantation obligatoire sur le document graphique de la Z.A.C., les constructions principales devront être implantées pour au moins 50 % de leur linéaire de façades le long de cette ligne, en respectant le point d'accroche.

UZ 6.2 - Règles alternatives :

- Des implantations différentes de celles définies ci-dessus (article 6.1) pourront être autorisées dans les cas :
  - de bâtiments contigus ou voisins construits selon un alignement spécifique, où l'implanattion des constructions pourra être imposée suivant le même retrait que la construction voisine afin de ne pas rompre l'harmonie de l'ensemble;
  - d'extensions de constructions existantes ne respectant pas cette implantation, elles pourront être autorisées en prolongement de celles-ci .sans se rapprocher de la voie ou de l'emprise publique ou privé par décrochement.
  - dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul.
  - de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la reconstruction pourra se faire sur l'implantation initiale.

- Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications ...).

UZ 6.3 - Ruisseaux, cours d'eau:

- Rappel : la police de l'eau s'applique sur toutes les zones humides et les cours d'eau y compris ceux qui n'auraient pas été resencés.

UZ 6.4 - Réseaux d'énergie électrique

UZ 6.4.1. Lignes existantes –

- Tout projet de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes devra faire l'objet d'une déclaration auprès des services E.R.D.F.

- Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes électriques existantes seront soumis à Electricité et Réseaux de France pour vérifier leur conformité avec les dispositions de sécurité.

- Les projets de constructions, surélévation ou modification à proximité des lignes de transport d'énergie électrique, devront respecter les distances de sécurité au regard des conducteurs dans leur position la plus défavorable. Les services d' E.R.D.F. - RTE en charge de ces ouvrages devront être consultés avant réalisation.

UZ 6.4.2. Lignes futures - Sans objet.

UZ 6.5. Canalisation d'adduction d'eau potable ou d'assainissement

- Tout projet de travaux sur une parcelle traversée par une canalisation d'eau potable ou d'assainissement mentionnée au plan des servitudes est subordonné à l'avis du service gestionnaire.

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

Les règles édictées dans cet article sont applicables à chaque terrain issu d'une division.

UZ 7.1 - Limites séparatives

Dispositions spécifique pour les zones UZ1 et UZ2 :

- Dans ce sous-secteur, lorsqu'il existe une ligne d'implantation obligatoire sur le document graphique de la Z.A.C. , les constructions devront être implantées pour au moins 50 % de leur linéaire de cette ligne.

- En l'absence de lignes d'implantations obligatoires, les constructions devront être implantées suivants les règlements ci-dessous :

Par rapport aux limites latérales :

- A l'intérieur d'une bande de **15 m d'épaisseur** pris à partir de l'alignement ou du recul imposé par les règles graphiques qui s'y substitue, la construction est autorisée en limite séparative.

- Si la construction ne joint pas la limite séparative, les façades latérales doivent en être écartées d'une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur à l'égout du toit (L = H/2) avec un **minimum de 3 m.**

- A l'extérieur de la bande de **15 m d'épaisseur**, la construction est autorisée en limite séparative ou à une distance **minimum de 1 m.**

Par rapport au fond de lot :

- Par rapport au fond de lot, les façades doivent être éloignées d'une **distance minimum de 4m.**

Bâtiment annexes (abris de jardin) :

- En l'absence des implantations imposées sur le document graphique, les constructions de bâtiments annexes sont autorisées sur les limites séparatives ou avec un retrait de **1.50 m.**

Dispositions spécifiques pour la zone UZ3 :

- Lorsqu'il existe une emprise constructible sur le document graphique de la Z.A.C., les constructions principales devront s'implanter obligatoirement à l'intérieur de ces emprises.

- Lorsqu'il existe une ligne d'implantation obligatoire sur le document graphique de la Z.A.C., les constructions principales devront s'implanter sur cette ligne pour au moins **50 %** de leur façade.

- Lorsqu'il existe des points d'accroche obligatoires sur le document graphique de la Z.A.C., les constructions devront s'implanter sur ces points.

- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes, garages collectifs indépendants des constructions principales et si leur hauteur totale ne dépasse pas **3.50 m** Ht. Ils peuvent être implantés en dehors de l'emprise constructible en respectant l'article 6.

UZ 7.2 - Règles alternatives :

- En cas de reconstruction après sinistre, celle-ci pourra se faire sur l'implantation initiale.

- Les dispositions de cet article peuvent ne pas s'appliquer aux extensions de bâtiments existants ne respectant pas ces règles lorsqu'elles sont réalisées dans le prolongement de l'implantation initiale sans restreindre la bande séparant le bâtiment de la limite séparative.

- Dans le cas de rénovation pour créer une isolation thermique ou phonique par l'extérieur d'un bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U., les éléments d'isolation thermique employés sont exclus de ces règles de recul.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

- Il n'est pas imposé de distance minimale entre deux bâtiments sur une même propriété.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol **des abris de jardin** est limitée à **20 m² maximum.**

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dispositions communes à l'ensemble des zones UZ :

Hauteur maximale des constructions principales

- Pour les constructions principales : la hauteur des constrcutions doit rester en harmonie avec celles des constructions voisines.

Hauteur maximale des constructions annexes (détachée de la construction principale)

- Pour les constructions de bâtiments annexes (détachés de la construction) la hauteur ne doit pas dépasser pas 3.50 m au faîtage et 2.50 m à l'acrotère.

- Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTÉRIEUR - CLOTURES

Application de l'article R 111.21 du Code de l'urbanisme

- Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

UZ 11.1. Volumes

- Pour l'ensemble des sous-secteurs de la ZAC, le même soin et la même qualité seront apportés entre la façade avant, les pignons et la façade arrière.

- Afin de réaliser une architecture homogène dans la ZAC de Bellevue, en harmonie avec l'architecure traditionnelle de l'agglomération, les constructions devront respecter une volumétrie simle de caractère traditionnel sans exclure l'architecure contemporaine avec la possibilité de toiture terrasse.

- Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect permettant une bonne intégration dans l'environnement, les clôtures devront contribuer à cet ensemble.

- Tout pastiche d'une architecture archaïque, ancienne ou étrangère à la région est interdit.

- Les éléments secondaires, tels que pergolas, appentis, préau, véranda….sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration au volume principal de la construction.

- Dans le sous secteur **UZ2** :
  - pour une cohérence architecturale, les lots denses peuvent faire l'objet de permis valant division par îlot.

- L'architecture, la volumétrie sera simple avec un langage contemporain.

- Dans le cas de permis isolés lot par lot, les projets devront faire l'objet d'une recherche architecturale cohérente d'ensemble en harmonie îlot par îlot.

- Une attention particulière devra être portée sur le traitement des décrochés, la volumétrie, le choix des matériaux, les teintes …

- Les garages des lots libres non intégrés dans la construction doivent être accolés ou rattachés à la construction principale par un élément architectural du type pergola, auvent…

- Les garages en sous-sol sont interdits

UZ 11.2. Façades, matériaux et ouvertures

- Afin de donner une impression d'unité dans la Z.A.C., le corps principal de la construction aura un ton d'enduit clair, de teinte neutre. Les éléments secondaires ou de détails, pourront être de ton plus sombre ou plus coloré en accord avec l'architecte conseil de la Z.A.C. lors de l'examen des demandes de permis de construire.

- Les maçonneries de pierre ou de parement pierre sont autorisées sous réserve d'être harmonieusement utilisées et d'avoir l'accord préalable de l'architecte de la Z.A.C., de même que les éléments en brique ou en plaquettes de parement.

- La maçonnerie de pierre ou de parement étrangère à la région est interdite.

- Les constructions à ossature et parement bois sont autorisées.

- Les dispositifs passifs de protection solaire extérieurs devront être intégrés dans l'architecture générale de la construction.

- Privilégier la mise en place de matériaux :
  - de construction des murs extérieurs (façades) à forte capacité d'isolation, d'inertie thermique, de régulation de l'humidité et d'absorption des bruits.
  - de peinture et vernis labellisés NF, environnement ou écolabel européen
  - de bois locaux

UZ 11.3. Couvertures, toitures terrasses

- Lorsque deux constructions sont jumelées, les raccordements des toitures seront soigneusement étudiés.

- **Pour les lots libres et les lots denses**, les maisons « dite traditionnelles » auront des toitures à deux versants, avec des pentes comprises entre 35° et 45°. Les volumes secondaires pourront avoir une pente différente 30° minimum ou en toiture terrasse.

- Le **sens de faîtage** pour les **lots denses** est autorisé perpendiculairement à l'alignement sur rue sous réserve d'être en harmonie avec l'ensemble de l'îlot.

- En dehors des toitures à deux pentes, les autres types de toiture sont également autorisés sous réserve qu'elles permettent une intégration de la construction dans son environnement. Il pourra être accepté pour des projets d'écriture contemporaire des toitures terrasses sur l'ensemble du projet.

- Les couvertures ardoises seront de schiste bleu foncé, les dimensions carrés sont interdites.

- Les ardoises synthétiques sont autorisées à condition qu'elles respectent l'apparence et les dimensions de l'ardoise naturelle.

- Les toitures métalliques, zinc, acier, aluminium sont autorisées sous réserve d'un traitement de surface prépatiné ou laqué.

- Le cuivre pourra être mis en œuvre dans tous ses états.

- Les capteurs solaires seront harmonieusement intégrés à l'architecture du bâtiment et les capteurs en toiture seront encastrés.

- Les cheminées seront :
  - soit dans l'axe du faîtage, dans le prolongement du pignon et dans ce cas la souche de cheminée sera traitée dans le même ton que les enduits,
  - soit dans la toiture et la souche sera intégrée à la couverture suivant les matériaux utilisés.

- Les conduits inox sont autorisés.

- Pour les **bâtiments annexes** détachés de la construction principale, les toitures en faible pente de 15° minimum ou en toiture terrasse sont autorisées.

UZ 11.4. Clôtures /Plantations

- Les clôtures sur rues des lots libres et lots denses ne sont pas obligatoires,

- Les clôtures sur les voies d'accès aux lots, seront constituées d'un grillage plastifié vert simple torsion de 0.80 mètre de hauteur et doublée d'une haie vive avec un minimum de 3 essences mélangeant feuillage persistant et caduc. Le choix doit porter sur des arbustes de taille et de port différents et, celles-ci seront par ailleurs à fleurs, fruits, bois ou feuillages décoratifs…

- Dans le cas de clôtures sur les voies d'accès aux lots, elles seront implantées en recul de l'alignement de 0,70 mètre. Pour les autres voies ouvertes à la circulation automobile, elles seront implantées en limite.

- En limites séparatives et fond de lot, les clôtures seront constituées d'un grillage simple torsion plastifié vert de 1.20 mètres de hauteur maximum doublé d'une haie vive, mélange de feuillage persistant et caduc.

- Ces plantations seront en quinconce du grillage afin de mettre en valeur chaque arbuste.

- Dans le cas de voirie ou parcelles en pente les murs bahuts et de soutènements peuvent être autorisés pour des raisons techniques dues à la topographie du site. Ceux-ci ne devront pas excéder 0.50 mètre de hauteur.

- Ils seront soit en maçonnerie de pierre du pays, soit en maçonnerie avec enduit ton terre, ou soit en madriers, rondins de bois naturel.

- Ils seront doublés d'une haie vive à port retombant avec ou sans grillage de 0.60 mètre maximum de hauteur simple torsion plastifié vert.

- Lorsqu'il existe un symbole de haies bocagères obligatoires sur les documents graphiques de la Z.A.C., les acquéreurs devront réaliser un talus planté d'une haie bocagère constituée d'arbustes d'essences variées à feuillage persistant ou caduc à développement libre, de hauteur variable 1 à 2 mètres avec le minimum d'un sujet de plus de 2 mètres et implanté en retrait de 2 mètres minimum du fond de lot.

- Les claustras sont interdits en front de rue, et le long des espaces publics et des cheminements piétons. Ils sont autorisés jusqu'à 2 mètres et 3 mètres dans le prolongement des pignons.

- Sont interdits :
    - les plaques préfabriquées en béton,
    - les claustras sont interdits le long des espaces publics et cheminements piétons
    - les haies de plantations mono spécifiques tels que laurier, thuyas.

UZ 11.5. Adaptation au sol

- L'adaptation au sol des constructions sera soignement étudiée, les soutènements, les talutages, les emmarchements etc… afin d'éviter tout mouvement de terrain inapproprié et afin de créer une bonne insertion de la construction dans le site.

- Les projets devront respecter les cotes de références indiquées sur les plans de vente des parcelles, à savoir
    - Cote de référence au droit des accès des enclaves privatives ou accès à la parcelle
    - Cote moyenne du terrain

- Le niveau de rez-de-chaussée ne pourra pas être supérieur à 0.50 m de la cote moyenne de la parcelle. Dans le cas de parcelle en pente, une dérogation pourra être acceptée pour des raisons techniques ou architecturales avec l'avis de l'architecte conseil.

UZ 11.6. Ouvertures et façades menuisées

- La conception des baies doit correspondre aux usages, à la dispositions de pièces, à l'orientation de la maison, leur diversité est nécesssaire pour l'usage et le confort.

- Pour répondre aux exigences de la réglementation thermique en vigeur, tout en apportant la quantité de lumière nécessaire aux espaces de vie intérieure, il peut être envisagé de créer des façades menuisées, y compris en double peau ou serre.

- L'écriture architecturale est libre, la forme des ouvertures l'est également, la recherche d'un confort visuel et thermique guidera la conception des façades. Tout dispositif y répondant sera accepté sous réserve de leur intégration sans l'architecture de l'ensemble du projet.

- Les menuiseries seront principalement réalisées en aluminium thermolaqué, bois, acier ou PVC.

- Les couleurs vives sont interdites, la teinte naturelle du bois est autorisée de même que celle de l'acier inoxydable ou de l'acier galvanisé.

UZ 11.7. Portillons

- Le portail en fond d'enclave privative non close (réservée au stationnement) est facultatif, il ne sera autorisé que lorsque le recul de la construction est supérieur à 5 mètres du fond de l'enclave soit 10 m minimum de l'alignement. Dans ce cas, le sens d'ouverture devra être vers l'intérieur du lot ou coulissant.

- Le portillon d'accès vers l'entrée de la maison est également facultatif, il sera implanté en fond d'enclave ou en retour.

- S'il y a portail et/ou portillon, ils seront de même matériau (bois ou métal) et auront une hauteur de 1 mètre au maximum. Les éléments de serrurerie avec dorure sont interdits, le PVC est interdit.

- Les retours d'enclaves devront être plantés d'une haie vive dans le même esprit que la clôture sur rue en intégrant les coffrets techniques et la boite aux lettres.

UZ 11.8. Revêtement pour le sol des enclaves privatives (non closes pour le stationnement)

- Le sol des enclaves privatives devra prioritairement faire l'objet d'un traitement en matériaux drainant :

  - soit en affirmant les bandes de roulement en dalles de béton,
  - soit en béton lissé ou gravillonnée en alternance avec des bandes engazonnées,
  - soit par un dallage avec joinets enherbés ou engazonnement renforcé.

- L'usage de matériaux non drainant sera autorisé.

UZ 11.9. Revêtement pour les espaces non bâtis

- Revêtement perméables pour les terrasses, plancher bois ou caillebotis, pavés ou dalles non jointifs.

UZ 11.10. La qualité environnentale

- Les constructions en bois, ainsi que l'utilisation en façade de bois ou de tout autre matériau renouvelable ou de procédé de construction permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre sont autorisés sous réserve d'être compatible avec l'aspect général du paysage.

- La prise en compte des normes de ''Haute Qualité Environnementale'' dans le cadre de la réhabilitation ou l'extension de bâtiment est recommandée.

- Les installations et utilisation de matériaux liées aux énergies renouvelables ainsi que celles liées à la gestion maîtrisée des ressources naturelles sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

UZ 11.11. Les coffrets techniques/ boites aux lettres

- L'ensemble technique des compteurs implanté perpendiculairement à la rue et en retrait de 1 m de l'alignement sera obligatoirement intégré, avec la boite aux lettres, dans une haie arbustive.

- Les murets techniques en maçonnerie sont interdits.

UZ 11.12. Les citernes de gaz

- Le gaz de ville n'étant pas prévu, il est possible de mettre des citernes de gaz. Celles-ci devront obligatoirement être enterrées.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

- Les places de stationnements sont spécifiquement réservées à cet usage. Il est interdit d'y affecter des stockages ou d'y implanter des aires de vente permanente.

- Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées y compris dans le cas d'un changement de destination.

- Il est exigé au minimum :

  - **UZ1** : trois places par logement dont une place couverte et deux places de stationnement en aérien, enclave non close de 6.00 m X 5.00 m minimum.

  - **UZ2** : deux places par logement dont une place couverte et une place de stationnement en aérien, enclave non close de 3.00 m X 5.00 m minimum.

  - **UZ3** : il est exigé la réalisation d'une place de stationnement par logement pour les constructions de logements locatifs sociaux financés avec des prêts aidés par l'Etat.

- Les places de stationnement peuvent être simples ou jumelées avec une autre enclave privative non close (réservée au stationnement), dans ce cas une bande plantée de 1m (2m x 0.50m) pourra être imposé pour séparer les deux enclaves.

Autres logements :

- 1 emplacement par tranche de 60 m² de Surface de Plancher avec un minimum de 1.5 par logement + 1 emplacement banalisé par tranche de 300 m² de surface de plancher

Pour les constructions à usage de bureaux et de professions libérales :

- une place de stationnement par tranche de 30 m² de la Surface de Plancher. En fonction de la densité d'occupation, des normes supérieures pourront être exigées.

UZ 12.2. Le stationnement des deux roues

- Il est demandé dans les programmes de logements collectifs un local de 1.50 m² par logement minimum.

ARTICLE UZ 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS ET CLASSÉS

UZ 13.1- Obligation de planter :

- Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

- Lors de la réalisation de lotissements ou de groupes d'habitation, des espaces libres communs devront être aménagés.

- Les reculs par rapport à l'alignement devront être traités en espaces verts, un arbre fleurs devra y être planté. De plus il sera exigé un arbre de haute tige minimum pour les surfaces non construites à raison d'un arbre pour 300 m² pour le sous-secteur **UZ1**

- Les aires de stationnements collectifs devront être plantées. Le calcul de la surface minimum des espaces verts par parcelle sera apprécié sur la base des données suivantes :

UZ1	**40 %**
UZ2	**20 %**
UZ3	**30 %**

- Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à la bonne insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.

- Le maintien de la perméabilité des aires de stationnements sera recherché. Les revêtements employés devront favoriser l'utilisation de matériaux stabilisés ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux ou être traités à l'aide de techniques limitant l'imperméabilisation des sols.

- Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autre combustibles à usage domestique), les citernes aériennes de récupération des eaux de pluie, lorsqu'elles sont visibles depuis les voies, cheminements et espaces libres public, doivent être soit enterrées, soit entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant formant écran.

- En frange de la Z.A.C., côté campagne, et uniquement en fonds de lots, les acquéreurs de certaines parcelles répertoriées au plan de composition auront l'obligation d'intégrer dans leur haie des arbres de hautes tiges afin d'atténuer l'impact du bâti dans le paysage.

UZ 13.2 Liste non exhaustive de végétaux pouvant être utilisés pour les haies

Liste de végétaux devant être utilisés pour les haies
Hauteur comprise entre 1,50 et 2 m / Distance de plantation 1 à 1,20 m

Nom latin	Nom commun	Feuillage	Epoque de floraison
Amelanchier lamarckii / candensis	Amélanchier	Caduc	Avril-mai
Aucuba japonica	Aucuba	Persistant	
Buddleja davidii	Arbuste aux papillons	Caduc	Juillet-sept.
Carpinus betulus	Charmille	Caduc	
Chaenomeles japonica	Cognassier du Japon	Caduc	Mars-mai
Choisya ternata	Oranger du Mexique	Persistant	Août-sept.
Cornus alba / sanguinea / stolonifera	Cornouiller	Caduc	
Coryllus avellana	Noisetier	Caduc	
Cytisus scoparius et autres espèces	Genêt à balai	Caduc	Mai-juin
Deutzia gracillis et autres espèces	Deutzia	Caduc	Mai-juin
Elaeagnus x ebbingei	Chalef	Persistant	
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe	Caduc	
Laurus nobilis	Laurier sauce	Persistant	
Ligustrum vulgare et ovalifolium	Troène commun et de Californie	Persistant	
Philadelphus coronarius et autres espèces	Seringat	Caduc	Mai-juin
Photinia x fraseri	Photine	Persistant	
Prunus lusitanica	Laurier du Portugal	Persistant	
Rubus x tribel	Ronce ornementale	Caduc	
Salix rosmarinifolia et autres espèces	Saules	Caduc	
Sambucus nigra	Sureau noir	Caduc	
Spiraea x vanhouttei	Spirée	Caduc	Mai
Vibumum tinus	Laurier tins	Persistant	Déc.-avril
Viburnum opulus / carlesii / plicatum / sargentii	Viorne	Caduc	Mai

- Les haies uniforme de Thuyas, Cyprès et Laurier palme, et de manière générale de tous les Conifères,sont interdites afin de développer une palette végétale cohérente avec l'environnement paysager de la commune.

UZ 13.3 Sauvegarde des plantations existantes

- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes.

UZ 13.4 Les haies et boisements répertoriés au titre de l'article L.123-1-5-III- 2°

- Sans objet

UZ 13.5 Espaces boisés classés

- Sans objet

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

- Il n'est pas fixé de règle d'occupation du sol.