

ZONE UZ

CARACTERISTIQUES DE LA ZONE

Zone urbanisée (habitat individuel), mais insuffisamment équipée pour accueillir de nouvelles constructions. Par conséquent, la constructibilité y est limitée à l'évolution des bâtiments existants

La zone UZ est en partie concernée :

- par le **Plan de prévention des risques incendie de forêt** du massif d'Uchaux. Dans les secteurs concernés se reporter au zonage réglementaire et au règlement du PPRIF (en annexe au présent P.L.U.), dont les dispositions s'appliquent en plus du règlement de la zone.

ARTICLE UZ 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes et de camping-car ;
- l'aménagement de terrains de campings, caravanings et camping-car ;
- le stationnement des caravanes et le camping hors des terrains aménagés,
- les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les constructions industrielles, dépôts, et installations présentant des nuisances pour le voisinage ;
- les constructions agricoles,
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage artisanal, de bureau, de commerce à l'exception de celles autorisées à l'article UZ2,
- les constructions à usage d'habitat à l'exception de celles autorisées à l'article UZ2.

ARTICLE UZ 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- La reconstruction à l'identique près sinistre est autorisée dans les cinq ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.
- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes dans les limites suivantes :

Surface de plancher initiale	Extension autorisée
80 à 120 m ²	Jusqu'à 140 m ² de surface de plancher
121 à 200 m ²	+ 20 m ² de surface de plancher
A partir de 121 m ²	+ 10% de surface de plancher

- Les annexes dans la limite de 20 m² et les piscines, à condition d'être implantées à proximité de l'habitation,
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions autorisées dans la zone ;
- Les constructions ou installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des services publics ou d'intérêt collectif et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux.

Secteurs concernés par le PPR Incendie de forêt :

Le règlement du PPR Incendie de forêt (figurant en annexe au PLU) s'applique en plus de celui de la zone.

ARTICLE UZ 3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des Routes Départementales, les accès carrossables sont limités à un par propriété. Ils sont interdits quand le terrain est desservi par une autre voie.

Les accès doivent intégrer un parking privatif non clos en dehors de la voie publique.

ARTICLE UZ 4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics et de réalisation d'un assainissement individuel

Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

- Eaux usées : En l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute construction ou installation devra être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement. La parcelle support du projet devra avoir les dimensions suffisantes pour permettre la mise en place de ce dispositif d'assainissement non collectif.
L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou rivières est interdite.
- Eaux pluviales : les eaux de ruissellement générées par les aménagements et constructions réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être gérées sur le terrain d'assiette par un dispositif adapté à la configuration et la nature du terrain (infiltration et/ou rétention).

Energies et communications :

Sauf cas d'impossibilité technique, le réseau moyenne tension doit être réalisé en souterrain.
Sauf cas d'impossibilité technique, la distribution en énergie électrique basse tension doit être réalisée par câble souterrain ou par câble isolé, posé en façade.

Téléphone – Réseaux câblés :

Sauf cas d'impossibilité technique, toute construction devra être raccordée au réseau public, en souterrain, jusqu'au domaine public.

Télédiffusion :

Les paraboles collectives seront prévues de préférence dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

ARTICLE UZ 5 : Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE UZ 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

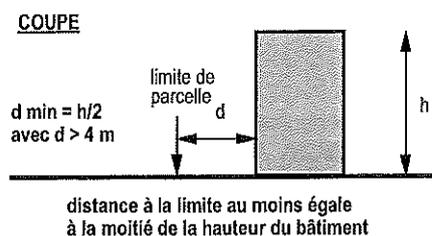
Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent s'implanter au minimum à 8 m de l'axe des voies.

Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Des dispositions différentes pourront être admises pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (réserves pour la défense incendie, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, lignes EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement paysager et urbain est garantie et si les conditions de sécurité des usagers sont remplies.

ARTICLE UZ 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparatrice doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Les débordements de toiture jusqu'à 0,50 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du code civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

ARTICLE UZ 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UZ 9 : Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

ARTICLE UZ 10 : Hauteur maximale des constructions

La différence d'altitude en tout point de la construction et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 8 m.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,6 mètre.

ARTICLE UZ 11 : Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Se reporter au titre VII

ARTICLE UZ 12 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, y compris lors des aménagements et extensions de bâtiments existants doit être assuré en dehors des voies publiques, ou des chemins d'accès ou de promenade.

Notamment, pour les Constructions à usage d'habitation, il est exigé 2 places par logement.

ARTICLE UZ 13 : Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

Les espaces extérieurs devront être étanchés le moins possible: (ex pose de dallages sur sable avec géotextile.). Les aires de stationnement pourront être traitées en dalles engazonnées ».

Les haies seront composées à partir de végétaux locaux et mélangées adaptés à la région. Le mur végétal uniforme composé de cyprès, thuyas ou de laurier-palme est interdit.

Les haies implantées en limite de propriété ou en bordure de voie publique devront respecter les règles suivantes :

- La haie sera composée d'essences variées adaptées à la composition du sol et à l'exposition.
- Les conifères et laurier-palme (prunus laurocerasus) **sont interdits**. Les espèces de cotoneaster « Salicifolius flocusus » et « Salicifolius x Herbsfeuer » sont également interdites (dans le cadre de la lutte contre le feu bactérien).
- Seront utilisés des arbustes feuillus persistants et caducs à floraison ou fructification décorative. Certains disposent de feuillage panaché ou coloré.
- Elle sera composée d'environ un tiers de persistants et deux tiers de caduques.

Les installations, travaux divers et citernes

Des rideaux de végétation doivent être plantés afin de masquer ou d'intégrer les installations techniques. Ces plantations seront composées selon les règles exposées ci-dessus. En outre, les cuves de gaz pour les installations de chauffages seront obligatoirement enterrées

ARTICLE UZ 14 : Coefficient d'occupation des sols

Sans objet (Supprimé par la loi ALUR du 24/03/2014).

ARTICLE UZ 15 : Obligations imposées aux constructions en matière de performances énergétiques et environnementales

La réglementation thermique en vigueur doit être respectée.

ARTICLE UZ 16 : Obligations imposées aux constructions en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.