

UZ

Cette zone correspond au territoire couvert par la Zone d'Aménagement Concerté des Hauts de Verneuil.

La zone comprend trois sous secteurs dénommés UZA, UZB et UZC.

UZA

SECTION 1. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZA/1 Les occupations et utilisations du sol interdites

Les établissements industriels classés soumis à autorisation.

Les installations à usage d'industrie ou d'entrepôts.

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

Les installations de camping et le stationnement de caravanes soumis à l'autorisation préalable.

Le stationnement visible de caravanes sauf les espaces publics éventuellement aménagés à cet effet.

Article UZA/2: Les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Les constructions à usage d'habitation, les lotissements et les services à caractère commercial compatibles avec le caractère de la zone dans la limite de la surface hors-œuvre nette définie à l'article 14.

Les équipements collectifs notamment, culturels et scolaires.

Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont nécessaires à l'alimentation des chaufferies d'immeuble, ainsi que les garages s'ils sont entièrement construits en matériaux résistants au feu, mais ne garant que des véhicules de tourisme ou des véhicules à usage commercial de type comparable.

SECTION 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article UZA/3: Accès et voirie**

L'accès à la zone est assuré par deux voies principales internes à la Z.A.C. et qui se raccordent à la rue de Bazincourt, au Chemin des Patûres et à la rue des Hameaux. Toute construction doit être desservie par une voie publique ou privée en bon état de viabilité. La largeur de cette voie sera au minimum de 5 mètres avec une chaussée aménagée pour permettre le croisement des véhicules.

Les voies principales internes à la ZAC qui desservent les secteurs de la zone UZA auront une largeur minimum d'emprise de 8 mètres et une largeur minimum de chaussées de 5 mètres.

Article UZA/4: Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable:

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation, d'équipement ou d'activité.

Assainissement:

Eaux usées: Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire pour toute construction. L'évacuation des liquides industriels résiduaires est soumise aux dispositions de l'article R 111-12 du code de l'urbanisme.

Eaux pluviales: Tout aménagement réalisé sur le terrain (même en période de chantier) doit être conçu de façon à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les constructions devront être raccordées au réseau d'eaux pluviales.

Réseaux divers: Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain.

Article UZA/5: Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article UZA/6: Implantation des constructions par rapport aux voies

Sauf alignements spécifiques indiqués au plan de zonage, les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies ou emprises publiques ou de la limite d'emprise des voies privées;
- en recul par rapport à l'alignement, avec un minimum d'1 mètre.

Article UZA/7: Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Par rapport aux limites de la zone:

Par rapport aux limites séparatives située en limite extérieure de la zone, les constructions doivent s'implanter soit en limite séparative, soit respecter une marge de recul L, distance entre tout point d'une façade (sauf débord de toiture, corniche, perron, balcon ou rampe) et le point le plus proche de la limite séparative, fonction de la hauteur à l'égout H de la construction, telle que:

- L - = H/2 avec un minimum de 2,50 mètres en cas de mur aveugle, ou s'il ressort du projet que les baies que comporte le mur n'éclairent que les locaux secondaires ou ne constituent que des jours secondaires de pièces principales.

- L - = H dans les autres cas.

Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Par rapport aux limites de propriété à la zone :

Les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit respecter une marge de recul L définie au paragraphe a) qui précède. Une Z.N.A. devra être respectée à moins de 35 mètres des limites du cimetière (sauf en ce qui concerne les types d'occupation décrits à l'article UZC/ 1).

Article UZA/.8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Les constructions non contiguës doivent être édifiés de telle manière que la distance de tout point le plus proche d'un bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la façade élevée à la verticale du point considéré. Cette distance est libre pour les parties de construction vis-à-vis qui ne comportent pas de baies de pièces habitables (pièces principales et chambres isolées).

Article UZA/9: Emprise au sol

L'emprise au sol mesurée globalement sur l'ensemble de la zone ne devra pas dépasser 60%.

Article UZA/10: Hauteur des constructions.

La hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 12 mètres.

Article UZA/11: Aspect extérieur.

L'autorisation de bâtir pourra être refusée si les constructions par leur situation, 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. Les terrains non bâtis et les constructions de toute nature doivent être aménagés et entretenus de façon à ne porter atteinte ni à l'hygiène, ni à la bonne tenue de l'agglomération ou à l'harmonie des paysages.

Les différents murs d'un bâtiments, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 1,80 mètres sur les voies publiques et sur les autres limites. Les bâtiments et les clôtures doivent être colorées dans une gamme allant du blanc au beige foncé. Les toitures doivent être colorées dans les tons allant du rouge éteint au beige foncé au marron.

Article UZA/12: Stationnement des véhicules

Le besoin de stationnement induit par les constructions de la zone doit être assuré dans le périmètre de celle-ci en dehors des voies publiques. Il est exigé 1,5 place par logement.

Article UZA/13: Espaces libres et plantations

Au moins 40 % de la superficie du terrain, les surfaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés. Les surfaces de terrain non contiguës aux espaces publics devront être plantées. Les plantations (haies et arbres de hautes tiges) devront être d'essence locales.

SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**Article UZA/14: Coefficient d'occupation du sol**

La surface hors oeuvre nette maximale autorisée est de 18 000 mètres carrés dont 13 000 m² pour les logements et 5 000 m² pour les surfaces consacrées à des équipements publics.