

UZB

SECTION 1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UZB/1: Les occupations et utilisations du sol interdites

Les établissements industriels classés soumis à autorisation.

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

L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

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

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

Les constructions à usage d'habitation individuelles et les lotissements.

Un équipement public à usage de cimetière, si des contraintes techniques imprévues obligent à étendre le cimetière, au delà des limites de la zone ZC.

Les dépôts d'hydrocarbure s'ils sont nécessaires à l'alimentation des chauffages d'immeubles, 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 UZB/3: Accès et voirie

L'accès à la zone est assuré par trois voies principales internes à la Z.A.C. et qui se raccordent à la rue de Bazincourt, au chemin des Pâtures, à la rue des Hameaux et à la rue des vignes. 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 voitures.

Toute voie se terminant en impasse doit être aménagée pour permettre un demi-tour (avec ou sans manœuvre) si elle excède 30 mètres et dessert plus de deux logements. Dans le cas contraire sa largeur sera de 3,50 mètres minimum.

Article UZB/4: Desserte par les réseaux.

Alimentation en eau potable:

Le branchement sur le réseau d'eau potable public est obligatoire pour toute construction à usage d'habitation 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 UZB/5: Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

Par rapport aux limites de la zone:

Par rapport aux limites séparatives situées 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 des locaux secondaires ou ne constituent que des jours secondaires de pièces principales.

-L = H avec un minimum de 5,00 mètres en cas de vue directe.

-L- = H Les constructions annexes peuvent s'implanter sur les limites séparatives.

Par rapport aux limites de propriété intérieures à la zone:

Les constructions doivent s'implanter en limite séparative dans le cas des alignements indiqués au document graphique. Dans les autres cas, les constructions peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul d'une largeur libre avec un minimum de 1,50 mètres, les constructions comportant des baies doivent ménager une marge de recul assurant une vue directe à 5 mètres minimum de la limite séparative (sauf cas de cour commune). Cette distance peut être ramenée à 2,50 mètres s'il ressort du projet que les baies n'éclairent que des locaux secondaires ou ne constituent que des jours secondaires de pièces principales. 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 UZB/8: Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de distance minimale entre deux constructions sur une même propriété. Toutefois, leur implantation devra assurer aux baies une vue directe libre de 5 mètres minimum.

Cette distance peut être ramenée à 2,50 mètres s'il ressort du projet que les baies n'éclairent que des locaux secondaires ou ne constituent que des jours secondaires de pièces principales.

Article UZB/9: Emprise au sol

L'emprise au sol mesurée globalement sur l'ensemble de la zone ne devra pas dépasser 40 %.

Article UZB/10: Hauteur des constructions.

La hauteur à l'égout du toit ne peut excéder 7 mètres soit R+1+combles. Tout rehaussement artificiel de plus de 0,30 mètres du niveau naturel est interdit. La hauteur des bâtiments annexes ne peut excéder 3 mètres à l'égout par rapport au niveau naturel du sol sauf remblai par l'adaptation à la pente du terrain naturel.

Article UZB/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 mur d'un bâtiment, 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.

Tous les volumes construits doivent être couverts de toitures (d'une pente de 35 à 45) sur un minimum de deux tiers de la surface de la couverture.

Les bâtiments et les clôtures doivent être colorés dans une gamme allant de sable clair à beige foncé. Les toitures doivent être colorées dans les tons allant du rouge éteint au beige foncé au marron.

Ces prescriptions sont également valables pour les bâtiments annexes.

Article UZB/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 3 places par logement en moyenne dont une non clôturée.

Pour les terrains de moins de 350 m² il est exigé 2 places par logement dont une non clôturée.

Article UZB/13: Espaces verts et plantations.

Les plantations (haies et arbres de haute tige) devront être d'essence locales. La zone UZB comporte deux zones non aedificandi notées ZNA1 et ZNA2 sur le document graphique. Ces ZNA seront plantées d'arbres de haute tige d'essences locales.

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

La surface hors oeuvre nette maximale autorisée est de 100 000 m².