

Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UZ

Section I. Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UZ 1 Occupations et utilisations du sol interdites

En zones UZ, UZa, UZb, UZc :

Les terrains de camping-caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
Les dépôts de déchets non liés à une activité autorisée,
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les constructions à usage d'abri pour animaux,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités.

En zone UZd :

Les terrains de camping-caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),
L'ouverture et l'exploitation des carrières,
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités.

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

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan de zonage par une trame; toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Cette prescription ne concerne pas les projets d'extensions et les annexes.

En zone UZ, UZa, UZb :

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone à condition que ce logement soit intégré au bâtiment principal.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de bassin technique ou de réserve incendie.

Les constructions à usage d'activité artisanale, industrielle, commerciale et de services ainsi que les équipements publics et leur agrandissement (annexes, extensions) à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

En zones UZc et UZd

Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux (eau potable, assainissement, électricité, voirie), sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Les logements destinés aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements ou services généraux de la zone à condition que ce logement soit intégré au bâtiment principal.

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à des travaux de voirie, de création de bassins de rétention, de création de bassin technique ou de réserve incendie.

La construction de bâtiments nouveaux liés à l'activité existante.

Section II. Conditions de l'occupation du sol

Article UZ 3 Accès et voirie

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, conformément au Code Civil.

Les dimensions et caractéristiques techniques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, et répondre à l'importance et à la destination des constructions projetées.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Voirie

Les voies publiques ou privées doivent avoir les caractéristiques (dimensions, tracé et caractéristiques techniques) correspondant à leur destination, et satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile etc.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir une emprise totale minimale de 6m et satisfaire aux caractéristiques techniques définies pour l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.

Les voies nouvelles de plus de 50m se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour. L'aire de retournement doit être adaptée aux véhicules de sécurité et de secours etc.

Article UZ 4 Desserte par les réseaux

Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes garantissant l'étanchéité et conforme aux dispositions réglementaires en vigueur.

Assainissement des eaux usées

Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

A défaut de réseau, toute construction doit disposer d'un système d'assainissement individuel conforme à la réglementation en vigueur.

Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Lorsque le réseau d'évacuation existe et que ses caractéristiques techniques le permettent, les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur avec un débit maximum de 2 litres/seconde/hectare.

En l'absence de réseau, le constructeur devra réaliser à sa charge les aménagements garantissant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle.

Pour les installations le nécessitant, des dispositifs de prétraitement (déboureur, décanteur-déshuileur) pourront être imposés avant le rejet des eaux pluviales.

La récupération des eaux pluviales est fortement encouragée.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation du sol et pour assurer la maîtrise des débits.

Réseaux d'électricité, téléphone, fibre optique, câble et gaz

Tous les réseaux filaires doivent être réalisés en souterrain (desserte des voies et raccordement des constructions).

Article UZ 5 Caractéristiques des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté avec un recul minimum de :

- 30m par rapport à l'alignement le long de la RD840,
- 5m minimum par rapport à l'alignement des autres voies.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter à l'alignement ou en respectant un retrait minimal de 1m.

Article UZ 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dispositions générales :

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté être implantés avec un retrait au moins égal à 5 mètres.

Ce recul est porté à 10m lorsque la parcelle est contiguë à une zone destinée à l'habitation.

Modalités du calcul du retrait

Le retrait est la distance comptée perpendiculairement et horizontalement de tout point de la construction jusqu'à la limite séparative.

Ne sont pas comptés dans le calcul du retrait, les éléments de modénature, les marquises, les débords de toiture, ni les parties enterrées des constructions.

En revanche, sont comptabilisés dans le calcul du retrait, les balcons, les auvents, les terrasses accessibles et tout élément de construction d'une hauteur supérieure à 0,50m au-dessus du niveau du sol existant.

L'aménagement, l'extension, la transformation ou la réhabilitation d'immeubles déjà construits qui ne respectent pas cette règle d'implantation peuvent être autorisés.

Cas particuliers:

Les reconstructions après sinistre peuvent être implantées en respectant un retrait identique à celui de la construction initiale.

Les constructions utiles au fonctionnement des services publics et des installations techniques d'intérêt public peuvent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

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

Non réglementé.

Article UZ 9 Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser 50% de l'unité foncière.

Article UZ 10 Hauteur maximale des constructions

Dans une bande de 50 m de la RD840 la hauteur des constructions est limitée à 9m tout élément de superstructures compris.

En dehors de cette bande de 50m :

- La hauteur des constructions en zone UZ, UZb, UZd est limitée à 12m tout élément de superstructures compris.
- La hauteur des constructions en zone UZa est limitée à 9m tout élément de superstructures compris.
- La hauteur des constructions en zone UZc n'est pas réglementée.

Article UZ 11 Aspect extérieur

Dispositions générales :

Les constructions de toute nature ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

En particulier, les aménagements et extensions des bâtiments existants devront conserver le caractère du bâtiment initial en ce qui concerne l'harmonie des volumes, l'échelle des percements et les associations de matériaux et de teintes.

Zone UZ – P.L.U de Crosville-la-Vieille

Les murs des façades qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents devront s'harmoniser avec les teintes des constructions avoisinantes.

Les façades des constructions situées le long de la RD 840 doivent être parallèles à la RD 840.

S'agissant plus particulièrement des bâtiments à usage d'activités, les constructions devront être traitées avec une simplicité de forme et de volume, une unité de structure et de matériau permettant une bonne intégration dans le paysage.

Les clôtures seront implantées à l'alignement ou sur les limites séparatives. Elles seront constituées d'un grillage sur potelets métalliques d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et 2 et constituée d'une haie vive d'essences locales.

Toute haie créée sera composée d'essences végétales champêtres locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable ...).

Les haies de conifères et les essences persistantes sont à proscrire, à l'exception de l'If commun.

Dans les zones UZa et UZb :

Façades

- **Couleur des façades pour les parties non vitrées**

- 60 % minimum de la surface totale des 4 façades seront de teinte ardoise (RAL 7024).

- 40 % maximum de la surface totale des 4 façades pourront être traités avec d'autres couleurs que le RAL 7024, le nombre de couleurs autres que le RAL 7024 étant limité à 2.

- **Couleur des menuiseries extérieures** : elle devra être en harmonie avec celle des façades.

Article UZ 12 Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation et des voies de desserte internes aux établissements.

Les constructions à usage d'activité doivent justifier d'un nombre suffisant de places de stationnement, nécessaires à leur bonne marche.

Traitement des aires de stationnement

De préférence, les aires de stationnement seront traitées avec des matériaux absorbants.

Article UZ 13 Espaces libres et plantations

Dispositions générales

Une marge de recul de 20m de la RD840 doit être maintenue engazonnée.

Les plantations d'essences locales existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de mêmes essences.

Les haies de conifères et les essences persistantes sont à proscrire, à l'exception de l'If commun.

La prédominance visuelle du végétal sur le minéral aux abords des bâtiments, des aires de stationnement et de stockage sera privilégiée.

Les espaces enherbés et en particulier les marges de recul en bordure des voies, seront engazonnés.

Zone UZ – P.L.U de Crosville-la-Vieille

Les aires de stockage recevront un aménagement paysager et seront limitées soit par une haie taillée composée d'essences végétales champêtres soit par une palissade bois à clairevoix, d'une hauteur comprise entre 1,50m et 2,50m.

La création d'aires de stationnement imposera l'implantation d'arbres de haute tige sur la propriété, à raison d'un arbre pour trois places, organisés par groupes d'arbres de 3 à 5 unités, pas nécessairement à l'intérieur des aires de stationnement.

Le plan de masse des plantations sera obligatoirement composé avec le plan de masse de la (ou des) construction(s) projetée(s) et sera intégré à la demande de permis de construire.

Toute haie créée sera composée d'essences végétales champêtres locales (charme, hêtre, aubépine, noisetier, prunellier, frêne, merisier, érable).

Les clôtures seront doublées d'une haie vive d'essences locales de 1,50m de hauteur. Toutes les plantations réalisées par l'aménageur (haies bordant le domaine public) devront être conservées et entretenues.

Plantations en zone UZa

Dans une bande de 20 mètres par rapport à l'alignement de la RD 840, les espaces devront être paysagés et plantés.

Les plantations dans l'espace enherbé le long de la RD 840 devront respecter le rythme des percées visuelles créé par les plantations existantes.

Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol

Article UZ 14 Coefficient d'occupation des sols

Non réglementé.

Article UZ 15 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UZ 16 Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.