

## **Chapitre I. Dispositions applicables à la zone UA**

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

#### **Article UA 1 Occupations et utilisations du sol interdites**

Les constructions à usage industriel,  
Les constructions à usage d'entrepôt,  
Les dépôts de déchets,  
Les dépôts de véhicules de plus de 6 unités,  
L'ouverture et l'exploitation des carrières,  
Les constructions, extensions et installations à usage agricole,  
Les terrains de camping-caravaning, les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les parcs d'attraction, les Habitations Légères de Loisirs (HLL),  
L'aménagement de terrains de stationnement de caravanes.

De plus, sont interdits dans le secteur UAh :

- Toutes les activités industrielles, artisanales, agricoles, d'entreposage de marchandises, de véhicules, de machines, de matériaux.
- Les constructions non compatibles avec l'habitation, et notamment les activités nuisibles à la bonne tenue d'un quartier d'habitation ou entraînant une pollution sonore, visuelle.

Toute construction est interdite dans un périmètre de 10 mètres autour d'une mare.

#### **Article UA 2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

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 constructions à usage d'activité et leur agrandissement à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées en termes de salubrité, tranquillité, sécurité, nuisance.

Les commerces à condition qu'ils aient une surface de plancher inférieure à 300m<sup>2</sup>.

Les constructions à usage d'abri pour animaux d'une superficie inférieure à 20m<sup>2</sup>, et ouvertes sur au moins un côté, limitée à une seule construction depuis l'approbation du PLU.

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

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

Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, repérés au plan des contraintes (pièce 5 du PLU) 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.

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

Dans le secteur UAh, les activités de type libéral ou de service sont autorisées à condition d'être intégrées dans les constructions à usage d'habitation.

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.

## **Section II. Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UA 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.

Les portails d'accès devront être en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement avec si possible des pans coupés à 45°.

**Dans le secteur UAh**, les portails devront être réalisés à 5 mètres en retrait de l'alignement. Les accès piétons pourront être positionnés librement sur toute la façade des lots.

#### 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 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 UA 4 Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou 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.

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

#### Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement

Les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain. 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 UA 5 Caractéristiques des terrains constructibles**

Non réglementé.

### **Article UA 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

#### Dispositions générales :

##### ✓ En zone UA

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

Les extensions, aménagements et modifications du bâti existant doivent être réalisés :

- Soit dans le prolongement de la construction existante sans diminution du retrait existant,
- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit avec un recul minimum de 3m.

##### ✓ Dans le secteur UAh.

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite des voies et emprises publiques,
- Soit avec un retrait minimum de 5 mètres.

#### Cas particuliers :

Dans le cas de reconstruction après sinistre et lorsque la configuration du terrain ne permet pas l'application de la règle générale, l'implantation du bâtiment peut être identique à celle d'origine.

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

#### Modalités du calcul du retrait :

Le recul (ou 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.

## **Article UA 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **Dispositions générales :**

#### ✓ **En zone UA :**

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à :
  - 4m pour les parties de constructions comportant des baies,
  - 2m pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

#### ✓ **Dans le secteur UAh :**

Tout point des constructions nouvelles doit être implanté :

- Soit en limite séparative,
- Soit avec un retrait au moins égal à 3.

Ne constitue pas une baie au sens du présent article :

- Un jour de souffrance,
- Une ouverture en toiture ou en façade, située à plus de 1,90m au-dessus du plancher comptée au niveau de l'allège de ladite ouverture.

Ces distances peuvent être ramenées à 1m dans le cas d'abris de jardin et d'annexes d'une surface de plancher de moins de 10m<sup>2</sup>.

### **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 doivent s'implanter en limite séparative ou en respectant un retrait minimal d' 1m.

L'implantation des éoliennes devra respecter une distance égale à la moitié de leur hauteur avec un minimum de 3m.

### **Modalités du calcul du retrait**

Le recul (ou 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.

Les constructions d'abris pour animaux devront être implantées à une distance minimale de 6 mètres.

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

### Dispositions générales en zone UA :

Les constructions à usage d'habitation sur une même propriété devront être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de 6m minimum pour les parties de constructions comportant des baies,
- Soit distantes de 3m minimum pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

### Dispositions générales dans le secteur UA<sub>h</sub> :

Les constructions à usage d'habitation sur une même propriété devront être :

- Soit jumelées,
- Soit distantes de 4m minimum pour les parties de constructions comportant des baies,
- Soit distantes de 2m minimum pour les parties de constructions ne comportant pas de baies.

### Cas particuliers :

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

## Article UA 9 Emprise au sol

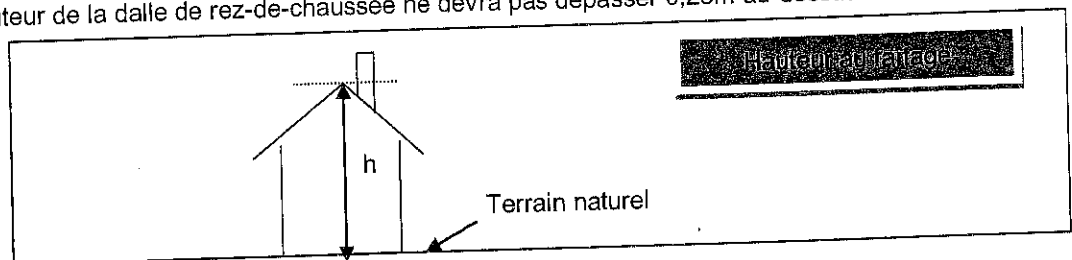
En zone UA : non réglementé.

Dans le secteur UA<sub>h</sub>, l'emprise au sol de l'ensemble des bâtiments ne pourra pas dépasser 30% de la surface totale de la parcelle d'assiette.

## Article UA 10 Hauteur maximale des constructions

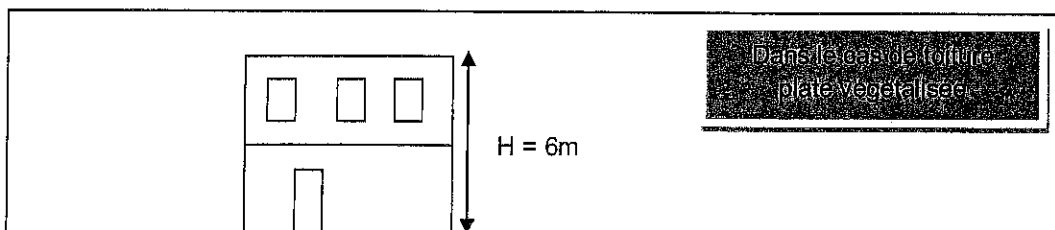
Dans toutes les zones UA, la hauteur totale des constructions ne doit pas excéder 10 mètres par rapport au sol naturel mesurés à l'aplomb du faîtage, tout élément de structure et infrastructure exclus (cf. schéma ci-dessous).

La hauteur de la dalle de rez-de-chaussée ne devra pas dépasser 0,25m au-dessus du terrain naturel.



La hauteur totale est mesurée entre le faîtage et le point le plus bas du niveau du sol naturel.

Dans le cas de toitures plates végétalisées, la hauteur de la construction ne pourra excéder 6 mètres.



Ces règles pourront ne pas s'appliquer :

- en cas de réhabilitation ou d'extension de constructions existantes qui ne respectent pas ces règles,
- aux constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

**Dans le secteur UAh** : les constructions ne pourront pas dépasser : Rez-de-chaussée + combles.  
Pour le secteur destiné à recevoir du logement locatif, les constructions ne pourront pas dépasser : R + 1 + combles, soit 12 mètres de hauteur.

## **Article UA 11 Aspect extérieur**

Toute construction devra respecter le style local.

La restauration et la réhabilitation des constructions anciennes seront conduites dans le respect de l'architecture de ces constructions.

### **En zone UA et secteur UAh**

#### **Façades**

Les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels les briques creuses, les parpaings, les carreaux de plâtre, doivent être obligatoirement recouverts d'un parement (briques, pierres etc...), d'un enduit ou d'un bardage en bois sur leur face extérieure.

Les teintes d'enduit se rapprocheront de la couleur des matériaux naturels : brique, silex, bauge (couleur ocre pierre ou sable). Voir les RAL indiqués en annexes. La teinte doit être uniforme sur les habitations principales et les listels doivent être dans une teinte similaire à la couleur principale pour obtenir un contraste.

### **En zone UA**

Les menuiseries (fenêtres, volets, portes et portails) seront peintes de couleur uniforme (voir les RAL sur le nuancier disponible en mairie).

Les modénatures, généralement constituées par des assemblages de briques ou de bois : nervures verticales ou horizontales, encadrements des ouvertures, chaînages, corniches, doivent être conservées, restaurées, voire restituées.

Les colombages devront être conservés et entretenus.

### **Dans le secteur UAh**

Les façades et les murets seront traités en enduits (cf. nuancier consultable en mairie) en finition talochée ou grattée. Les encadrements des ouvertures seront soulignés par un ton légèrement différent de l'enduit, ou par de la brique, perpendiculairement à chaque façade des ouvertures.

Vérandas et verrières : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

## Toitures

### En zone UA

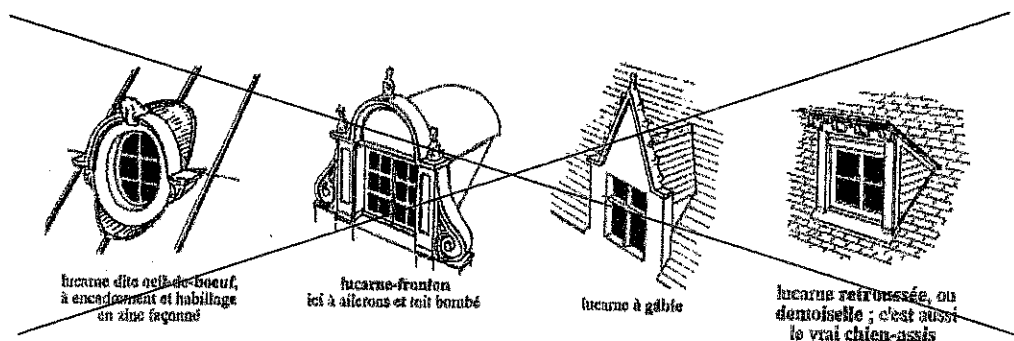
Pour toute construction nouvelle, les pentes des toitures seront comprises entre 40° et 50°. Dans le cas d'annexes ou d'extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées entre 15° et 50°.

Dans le cas de toitures à quatre pans, la pente des croupes pourra être supérieure à 50°.

Dans le cas de toitures végétalisées, les toitures plates sont autorisées.

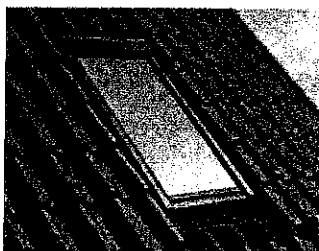
Les lucarnes doivent respecter les formes, proportions et aspects des modèles traditionnels existants. Ces dispositions pourront ne pas s'appliquer en cas de transformation ou d'extension à la condition de reprendre le style de lucarne existant.

- Les lucarnes interdites sont :
- les lucarnes dites œil-de-bœuf,
- lucarne fronton,
- lucarne à gâble,
- le chien assis.



Les châssis de toit sont autorisés à condition d'être encastrés.

*Exemple d'un châssis de toit encastré :*



Dans les combles, il ne sera aménagé qu'un niveau habitable.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle.

**Dans le secteur UAh :**

Les constructions ne pourront pas dépasser : Rez-de-chaussée + combles. En revanche, pour le secteur destiné à recevoir du logement collectif les constructions devront être composées d'un R + 1 + combles.

Les toitures des volumes principaux des constructions à usage d'habitation seront à deux versants minimum, de pente comprise entre 40° et 50°. Dans le cas de constructions conçues selon les principes du développement durable visant aux économies d'énergie, elles pourront s'affranchir des règles ci-dessus.

Dans le cas d'annexes ou d'extensions, des pentes inférieures peuvent être autorisées entre 15° et 50°.

Dans le cas de construction en limite séparative, les débords de toiture le long de cette limite sont interdits et les écoulements des eaux pluviales, si besoin, seront assurés par des gouttières de type « Havraise » ou « Nantaise ».

**Matériaux et couvertures**

**En zone UA**

Les matériaux de couverture autorisés sont : le chaume, la tuile plate, l'ardoise naturelle, la tuile mécanique et les matériaux similaires d'aspect et de pose. Se référer au nuancier disponible en mairie concernant les couleurs.

Le zinc, les toitures métalliques d'aspect et de teinte similaire à la tuile plate ou l'ardoise naturelle sont autorisées uniquement sur les annexes et extensions.

Ces dispositions peuvent ne pas être appliquées, en cas de transformation ou d'aménagement de constructions ne respectant pas déjà la règle et aux abris de jardin.

**Dans le secteur UAh :**

Les couvertures seront en ardoise ou en tuile de ton rouge nuancé d'aspect petit moule. Les couvertures en zinc à joints debout peuvent être utilisées pour les éventuelles toitures à faible pente, les couvertures végétalisées pour les éventuelles toitures terrasse.

**Vérandas et verrières** : les matériaux d'aspect translucide sont autorisés.

**Les clôtures**

Les coffrets EDF - GDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer dans la composition des clôtures.

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et dans le voisinage immédiat.

**En zone UA**

Elles devront constituer des ensembles homogènes composés :

- Soit de murs pleins en pierres appareillées ou crépi à l'identique des façades des constructions avoisinantes, d'une hauteur maximum de 1,50m.
- Soit de murs de soubassement surmontés d'une grille ou d'un grillage, l'ensemble d'une hauteur maximum de 1,50m.



## Zone UA – P.L.U de Crosville-la-Vieille

En cas de réhabilitation ou de prolongement d'un mur existant, la règle de hauteur maximum pourra ne pas s'appliquer pour être en adéquation avec le mur existant.

Sont également autorisés :

- les grillages et treillages en bois ou en métal doublés ou non de haies végétales ;

- les haies végétales composées d'essences locales;

Les végétaux dont l'emploi est interdit, sont les conifères, (cf. liste en annexe).

### Dans le secteur UA h :

Les limites devront être définies soit par un muret, soit par une haie doublée d'un grillage de couleur verte situé en limite de la parcelle, d'une hauteur d'1,50 m. Cette haie étant composée d'essences locales (se référer à la liste disponible en mairie).

### Dans le cas de murets :

Ils seront en maçonnerie, recouverts d'un enduit dont la teinte sera référencée dans le nuancier, d'une hauteur de 0,80m. Leur couverture sera réalisée en briques posées à plat. Ils peuvent être rehaussés d'une grille ou d'un grillage et doublés éventuellement d'une haie. La hauteur totale de ce type de clôture ne devra pas excéder 1,50 m. Pour les propriétés se situant autour des placettes et le long des bassins d'orage, il sera obligatoirement édifié des murets tel que définis ci-dessus.

Dans le cas de sous-sols, les trémies d'accès en façade sont interdites

### Divers

L'emploi de plaques de béton revêtues ou non est prohibé en bordure des voies et lorsqu'elles sont visibles de l'espace public. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit est interdit (parpaings, briques creuses etc.).

Les citernes de combustibles seront implantées de manière à être le moins visibles possible de la voie publique et masquées par une haie végétale d'essences locales.

Les pompes à chaleur devront obligatoirement être accolées aux constructions principales et à plus de 3m des limites séparatives.

### Espaces bâtis protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).

Toute modification des éléments identifiés au document graphique en vertu de l'article L123-1-5-7° du code de l'urbanisme est subordonnée à une déclaration préalable en application de l'article R421-23 du code de l'urbanisme. De plus, toute modification de ces éléments devra tenir compte des préconisations inscrites dans la pièce n°4-b).

## **Article UA 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.

### En zone UA :

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

## Zone UA – P.L.U de Crosville-la-Vieille

Afin d'assurer le stationnement des véhicules de transport des personnes correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il doit être aménagé sur le terrain au minimum et à raison de 25m<sup>2</sup> par emplacement :

- pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher, (en arrondissant à l'unité supérieure),  
Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs ou à des services publics.

Les places de stationnement doivent satisfaire aux exigences de la loi pour leur utilisation par les personnes à mobilité réduite.

### **Dans le secteur UAh :**

Le stationnement des véhicules doit se faire impérativement à l'intérieur des propriétés à raison d'une place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher en arrondissant à l'unité supérieure. Dans le cadre de l'aménagement de la zone il devra être réalisé 7 emplacements de stationnements répartis sur l'espace public. Le parking devra prévoir des noues et plantations pour la gestion des eaux de pluie et le revêtement des parkings devra être drainant.

### **Traitement des aires de stationnement**

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

## **Article UA 13      Espaces libres et plantations**

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

Les surfaces aménagées en espaces verts seront composées de plantations d'arbres fruitiers ou d'essences locales. Elles devront représenter ~~au minimum 50% de l'unité foncière~~. Cette règle ne s'applique pas à l'unité foncière d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire groupé.

### **Espaces paysagers protégés (article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme).**

Les plantations existantes, notamment les arbres de hautes tiges et les espaces boisés identifiés, doivent être impérativement maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales (se référer à la pièce n°4-b).

## **Section III. Possibilités maximales d'occupation du sol**

### **Article UA 14    Coefficient d'occupation des sols**

~~Non réglementé.~~

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.