

## CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

*La zone UZ concerne un petit complexe commercial et de services situé en limite avec la commune de Saint-Ouen de Thouberville. La municipalité souhaite permettre le maintien et l'évolution des activités existantes en les encadrant de manière raisonnée afin d'éviter tout dysfonctionnement ou dégradation paysagère.*

**Rappel n°1 :** Dans le secteur de nuisances sonores repéré en pièce n°7-1 par un trait ondulé, les constructions nouvelles à destination d'habitation devront présenter un minimum d'isolation phonique conforme aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996.

### **ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception de celles autorisées sous conditions listées à l'article 2.**

### **ARTICLE UZ 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

**Sont admises sous condition(s)** les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les constructions à destination de commerces, d'activités artisanales ou de services
- 2- Les entrepôts
- 3- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension mesurée des constructions existantes ainsi que leur changement de destination en faveur d'activités lorsque le projet ne présente pas de nuisances incompatibles avec l'environnement et le voisinage, ni de risques pour les personnes et les biens
- 4- Les ouvrages et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution (eau potable, électricité, gaz, téléphone, télédiffusion, ...) et voiries, ainsi que les constructions à destination d'équipement public ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. Certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- Les aires de stationnement non destinées à accueillir des caravanes sous réserve d'un aménagement paysager.
- 6- La reconstruction d'un bâtiment régulièrement édifié détruit ou démoli depuis moins de dix ans sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées

- 7- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone (bassin de rétention et d'infiltration des eaux pluviales, par exemple) et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère paysager du site.

### ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

- 1- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil, consultable en annexe du présent règlement.
- 2- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dont les caractéristiques correspondent à sa destination. Notamment les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre incendie, collecte des ordures ménagères, protection civile...
- 3- Les accès aux propriétés doivent correspondre à l'importance des opérations d'aménagement ou de construction envisagées et doivent être aménagés de telle sorte qu'ils ne présentent pas de risques pour la sécurité des usagers et le moins de gêne pour la circulation publique.
- 4- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès devra être réalisé sur celle présentant le moins de gêne et le moins de risque pour la circulation.
- 5- Les portails seront implantés **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie publique, chaque fois que la configuration du terrain le permet, de sorte qu'une **aire de stationnement** pouvant accueillir l'équivalent de deux véhicules soit créée en dehors de l'emprise de la voie publique. De plus, l'entrée ainsi aménagée devra prendre la forme d'une **entrée charretière** pour faciliter le passage des véhicules et des personnes handicapées.
- 6- Lors du détachement de deux parcelles sur un même terrain, les accès devront être jumelés si les conditions de sécurité et de visibilité le permettent ainsi que la configuration du terrain

## ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

### 4-1 Eau, électricité et réseaux de télécommunication :

Toute construction projetée, à destination d'habitation ou abritant une activité doit être alimentée en eau et en électricité dans des conditions satisfaisantes, compte-tenu de la destination et des besoins de la dite construction. S'il n'est pas satisfait à ces conditions, la construction est interdite.

Les réseaux, les branchements et les raccordements aux constructions doivent être **souterrains**, dans la mesure du possible.

### 4-2 Assainissement

#### 4-2-1 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées conformément aux prescriptions indiquées dans le schéma d'assainissement, c'est-à-dire par le biais d'un **dispositif d'assainissement individuel**. Celui-ci doit être conforme à la réglementation en vigueur.

Le pétitionnaire pourra prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot. En particulier, il pourra consulter les pièces suivantes du dossier de PLU :

- La pièce n°1 présente l'interface entre le zonage et le mode d'assainissement prévu ;
- La pièce n°2 présente l'interface entre le zonage et l'aptitude des sols à l'assainissement autonome.

L'évacuation des eaux usées et effluents dans les fossés et cours d'eau est strictement interdite.

L'évacuation des eaux usées d'origine artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré-traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

#### 4-2-2 Eaux pluviales

##### Définition des eaux pluviales :

Sont considérées comme eaux pluviales les eaux qui proviennent des précipitations atmosphériques, les eaux d'arrosage des jardins, des voies publiques et privées, sans ajout de produit lessiviel.

Les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement sur le domaine public. Elles seront infiltrées, régulées et traitées suivant les cas. En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser les aménagements permettant la gestion des eaux pluviales selon des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Le projet devra privilégier des solutions de gestion basées sur l'infiltration lente in-situ des eaux pluviales.

a) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération concerne une construction individuelle, les recommandations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie décennale de 24 heures ;
- évacuation des eaux pluviales en un ou deux jours (il pourra être toléré 3 jours), prioritairement par infiltration. Dans le cas où l'infiltration, du fait de la nature du sol ou de la configuration de l'aménagement, nécessiterait des travaux disproportionnés, les eaux pluviales des parcelles seront stockées avant d'être évacuées exceptionnellement à débit régulé (inférieur ou égal à 2L/s/ha) sur le domaine public si le milieu récepteur situé à l'aval du projet possède la capacité suffisante pour l'évacuation.

Tous les dispositifs mis en place pour la gestion des eaux pluviales sont à la charge du propriétaire. Tous les dispositifs d'écoulement, de traitement et d'infiltration doivent être entretenus régulièrement à une fréquence qui garantit son efficacité.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les recommandations sont les suivantes :

- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toiture...) pour une pluie d'intensité décennale d'une durée de 24 heures si l'évacuation des eaux pluviales se fait par infiltration ou pour la pluie centennale de durée la plus défavorable si cette évacuation est réalisée par un débit de fuite faible (inférieur ou égal à 2L/s/ha);
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;

c) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est supérieure à 1 hectare (une opération ne représentant qu'une seule parcelle mais de superficie supérieure à un hectare entre dans le cas de cette opération), les recommandations sont les suivantes :

- La gestion interne des eaux pluviales du projet répondra à une approche globale et intégrée selon un schéma d'aménagement d'ensemble de la zone. Cette gestion prendra en compte la surface totale du projet (parties communes **et** privatives).
- stockage des eaux pluviales ruisselées sur les zones imperméabilisées du projet (voirie, toitures, parkings, espaces verts...) pour la pluie centennale de durée la plus défavorable ;
- débit de fuite de l'ouvrage inférieur ou égal à 2L/s/ha ;
- surverse du système organisée de manière à ne pas générer de désordre en aval ;
- les coefficients de ruissellement à respecter sont les suivants :
  - espaces imperméabilisés : 1
  - espaces verts : 0.3
- une infiltration d'une partie de ces eaux, correspondant à la pluie décennale la plus défavorable, pourra être mise en place si les sols le permettent (K doit être supérieur ou égal à  $1 \times 10^{-6}$  m/s) sous réserve de la confirmation de la perméabilité du sol

sur le site. Si l'infiltration est possible, le volume à stocker, initialement dimensionné pour une pluie centennale de durée la plus défavorable, sera diminué du volume d'eaux pluviales pouvant être infiltrées.

En cas de création de réserve incendie, le volume occupé par celle-ci ne doit en aucun cas être pris en compte dans le volume de stockage.

Pour le bâti existant, l'autorité compétente tolérera des dispositifs de gestion réduits des eaux pluviales en cas avéré de manque de place.

Le pétitionnaire est en outre vivement encouragé à prévoir un réservoir de collecte des eaux pluviales (réservoir extérieur aérien, cuve extérieure enterrée ou réservoir intérieur) pour satisfaire ou compléter les besoins domestiques et/ou extérieurs en eau (non) potable. Ce dispositif ne permettra pas de s'affranchir du dispositif nécessaire à la régulation des eaux pluviales.

Les dispositifs de rétention d'eaux pluviales tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, espaces de jeux, ...

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

#### **ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

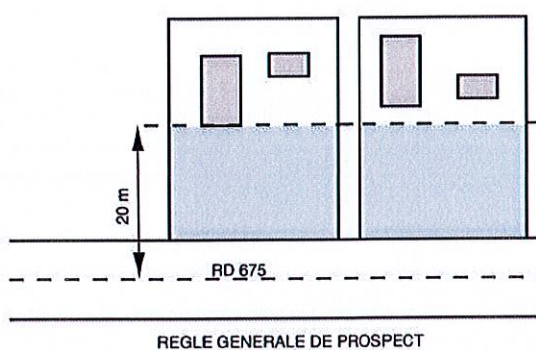
Pas de prescription particulière.

---

**ARTICLE UZ 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 1- Les constructions nouvelles de toute nature doivent être implantées avec un retrait d'au moins **20 mètres** par rapport à l'axe de la RD 675.

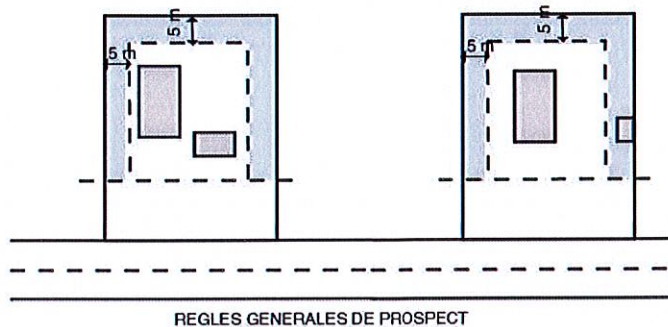
ILLUSTRATIONS DE L'ARTICLE 6



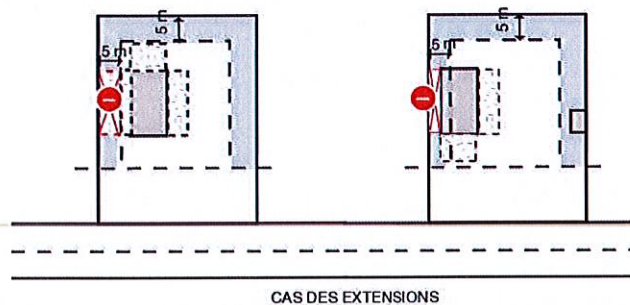
- 2- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

**ARTICLE UZ 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT  
AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE**

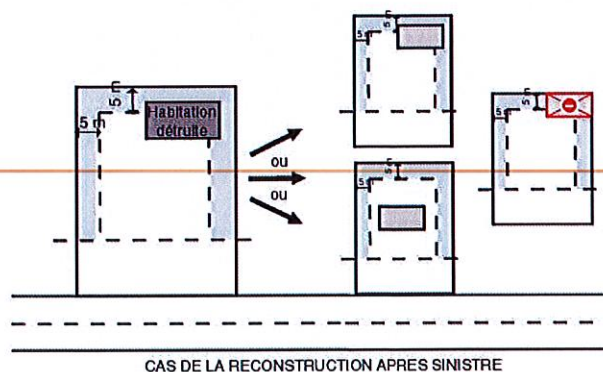
- 1- Toute construction nouvelle devra s'implanter avec un retrait d'**au moins 5 mètres** par rapport aux limites séparatives de propriété.



- 2- La règle fixée en 1- pourra ne pas être respectée en cas d'extension de bâtiments existants situés à une distance inférieure à celle fixée, sous réserve que l'extension n'ait pas pour effet de rapprocher le bâtiment de la (ou des) limite(s) séparative(s).



- 3- La règle fixée en 1- ne s'applique pas à la reconstruction de constructions existantes légalement édifiées détruites ou démolies depuis moins de dix ans ne respectant pas la règle sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.



**ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR  
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription particulière.

**ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **20%** de la superficie du terrain.

**ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

- 1- La hauteur des constructions de toute nature ne devra pas excéder **10 mètres** au faîtage ou à l'acrotère.
  - 2- Dans le cas de l'extension d'une construction existante, l'extension ne devra pas avoir une hauteur supérieure à celle du bâtiment principal, mais pourra avoir une hauteur égale ou inférieure.
- 
-



## **ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **11-1 Généralités :**

- 1- Les constructions doivent avoir par leur situation, leurs dimensions, leurs volumes et la nature des matériaux, un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants.
- 2- En cas de rénovation et de réhabilitation de constructions anciennes, les aménagements devront être conduits dans le respect de l'architecture originelle des constructions. La mise en œuvre des matériaux devra être réalisée de manière traditionnelle et le caractère des constructions devra être préservé.
- 3- Toutes les constructions d'une architecture étrangère à la région telles que les mas provençaux ou les chalets savoyards et tout pastiche d'architecture étrangère à la région sont interdits.
- 4- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

### **Règles générales.**

#### **11-2 Matériaux**

- 1- Les matériaux (briques creuses, parpaings, agglomérés...) destinés à être recouverts d'un enduit ou d'un parement ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 2- La tuile canal, la tuile PVC, la tôle et le bardeau bitumeux sont interdits en matériaux de couverture.
- 3- Le bac acier et le zinc sont autorisés en toiture à condition qu'ils soient de teinte ardoise.

#### **11-3 Couleurs**

- 1- Les matériaux brillants et le noir sont interdits
- 2- ~~Toute couleur vive, criarde, ayant un fort éclat, est interdite. Les couleurs seront de ton soutenu et en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région.~~
- 3- Lorsque la toiture est constituée de tuiles, ces dernières devront adopter une teinte sombre présentant un éclat faible. Elles seront en harmonie avec les tuiles traditionnellement employées dans la région

#### 11-4 Motifs, ouvertures

- 1- Les lucarnes et les châssis vitrés doivent être implantés harmonieusement sur un seul rang. Les lucarnes retroussées sont interdites (*voir schémas dans le lexique*).

#### 11-5 Cas particulier des annexes

- 1- Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
- 2- Les extensions et les annexes vitrées (vérandas) sont autorisées. Elles devront se composer harmonieusement tant en style qu'en volumétrie avec les façades. Les toits sont tolérés sans pente minimale de toiture et les matériaux transparents ou translucides, excepté la tôle, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

#### 11-6 Clôtures

- 1- Les clôtures sur voie ou espace public et en limite séparative ne sont pas obligatoires. Néanmoins, tant en bordure des voies qu'entre les propriétés, si une clôture s'avère nécessaire, elle devra être conçue de manière à assurer une unité avec la ou les constructions existantes sur la propriété. La teinte employée devra s'accorder avec la construction principale et/ou les menuiseries.
- 2- Les clôtures végétales seront impérativement composées d'essences locales (*voir la liste en Annexe n°9 au présent règlement*). Leur hauteur est limitée à deux mètres sauf en limite avec le plateau agricole (zone A) où les haies libres et bocagères devront être favorisées. Sur le domaine public, si elles sont doublées de grillage, la végétation devra intégrer le grillage de manière à le masquer.
- 3- Les haies synthétiques sont interdites, ainsi que les toiles imitant la végétation.
- 4- Les murs et clôtures pleines sont interdits le long des voies, à l'exception :
  - o des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,20 m;
  - o des murs enduits n'excédant pas 0.80 m.

Les murs pourront être prolongés de grilles métalliques sous réserve que l'ensemble de l'ouvrage n'excède pas 1m50. Les palissades ou grilles plastiques sont interdites.

### 11-7 Energies renouvelables

- 1- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture à condition qu'ils fassent partie de l'expression architecturale de la construction. Dans le cas des constructions existantes, ils sont autorisés à condition qu'ils soient implantés dans le plan du toit.
- 2- La conception architecturale de la construction tirera le meilleur parti du rayonnement solaire et de la circulation naturelle de l'air (orientation, murs, toits et localisation des fenêtres) dans le but de réduire les besoins énergétiques, de maintenir des températures agréables, de contrôler l'humidité et de favoriser l'éclairage naturel. L'objectif est de généraliser les constructions à basse consommation, voire à énergie positive. En d'autres termes, l'agencement du bâtiment d'activité et de la parcelle devra optimiser l'exposition au Sud (façade principale du bâtiment d'activité, parc, ... exposés au Sud) de manière à profiter au maximum des apports solaires passifs et limiter les ouvertures au Nord... Il est en outre conseillé de disposer les pièces en cohérence avec l'orientation définie, c'est-à-dire de privilégier les pièces de vie au Sud et les couloirs, garages et pièces vides au Nord.

### ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

- 1- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques.
- 2- Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 10 véhicules doivent faire l'objet d'une composition paysagère dans laquelle la superficie réservée aux espaces verts ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre haute tige pour 4 emplacements de stationnement.
- 3- Pour les constructions à destination d'activité artisanale, commerciale, d'entrepôts ou de bureaux, il est exigé un minimum de:
  - une place de stationnement par employé ;
  - une place de stationnement par tranche de **5 m<sup>2</sup>** de surface de plancher hors œuvre ;
  - les places ou les aires de manœuvres nécessaires pour les véhicules utilitaires.
- 4- Pour les restaurants, il est exigé un minimum de :
  - une place de stationnement par employé ;
  - une place de stationnement par tranche de **5 m<sup>2</sup>** de surface de plancher hors œuvre.

- 5- La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle fixée pour les constructions auxquelles ils sont le plus directement assimilables.
  - 6- En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement sur le terrain des constructions projetées, le constructeur dispose des options suivantes :
    - le report sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ;
    - l'acquisition des places de stationnement dans un parc privé voisin : le constructeur doit ici encore apporter la preuve qu'il a acquis les places nécessaires (titre d'acquisition sous conditions suspensives de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction. La condition de voisinage immédiat est également requise dans ce cas ;
    - la concession à long terme dans un parc public de stationnement : celle-ci doit être au minimum de 15 ans et la condition de voisinage (200 mètres) est également imposée. La justification doit être jointe à la demande de permis de construire
  - 7- Si aucun des compromis cités à l'article U 12-7 n'a pu être trouvé, le constructeur devra s'acquitter d'une participation pour non réalisation de stationnement dont le montant, fonction du nombre de places de stationnement manquantes, est fixé par la municipalité par délibération. Cette taxe sera affectée à la réalisation de parcs publics de stationnement.
-

**ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS, ESPACES BOISES**

- 1- Les haies végétales seront impérativement composées d'essences locales et, dans la mesure du possible, variées (voir liste en annexe).
- 2- Toute plantation ayant pour effet de gêner la visibilité et la circulation des automobilistes est interdite. Notamment, la plantation d'arbres et arbustes est interdite aux intersections entre les voies de communication, sur un triangle isocèle de 4 mètres de petit côté.
- 3- Les espaces verts doivent occuper une superficie supérieure ou égale à **20%** de la superficie du terrain à bâtir, avec pour le moins un engazonnement. Cette superficie pourra néanmoins accueillir les dispositifs nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales ainsi que les installations d'assainissement des eaux usées.
- 4- Il est vivement recommandé d'agrémenter le terrain à bâtir de fruitiers ou d'arbres d'essences locales.
- 5- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.
- 6- Pour tous travaux (hors coupe d'entretien habituel) touchant des éléments du paysage recensés, une déclaration préalable (Article R 421-23 alinéa h du Code de l'urbanisme) doit être déposée en Mairie:
  - les haies et talus repérés au plan de zonage par des traits en zigzag (éventuellement après déplacement) ;
  - les mares repérées au plan de zonage par des cercles pleins ;
  - les alignements d'arbres repérés au plan de zonage par des figurés d'arbres pleins ;
  - les vergers et cours fruitières repérés au plan de zonage par un polygone rempli d'une trame de losanges.

**Ces éléments du paysage doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes en essences régionales. Il pourra éventuellement être toléré qu'ils soient déplacés à condition qu'ils soient reconstitués à l'identique. Des accès aux terrains pourront néanmoins être rendus possibles pour en permettre la desserte. Les mares ne doivent pas être comblées.**

**ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Pas de prescription particulière.