

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ comprend les terrains d'assiette des constructions à destination d'activités artisanales. Le règlement a pour objet d'assurer le bon fonctionnement et l'évolution des activités existantes.

Rappel : Dans les secteurs de protection autour des cavités souterraines avérées, sur les lignes de ruissellements et dans les secteurs de désordres hydrauliques avérés, repérés au plan de zonage par des trames spécifiques, **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 mesurées et les annexes.

Lorsque la présence d'une cavité souterraine est présumée, le pétitionnaire sera simplement informé et incité à s'assurer de la stabilité du terrain.

Dans les zones de dangers pyrotechniques identifiées au plan de zonage, seules les occupations et utilisations du sol nécessaires et liées directement à l'activité de l'entreprise générant ces périmètres de risques sont autorisées.

ARTICLE UZ 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- 1- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes ainsi que ceux affectés à l'implantation des habitations légères de loisirs.
- 2- Le stationnement isolé des caravanes
- 3- L'ouverture, l'exploitation de toute carrière
- 4- Les hébergements hôteliers.

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 établissements à destination d'activités économiques (commerciales, artisanales, industrielles), sous réserve de prendre les dispositions nécessaires pour limiter les risques et nuisances à un niveau compatible avec le voisinage
- 2- Les constructions à destination d'habitation à condition qu'elles soient exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements autorisés sur la zone.
- 3- L'aménagement, la réhabilitation, l'amélioration et l'extension des constructions existantes, la construction de leurs annexes ainsi que leur changement de destination en faveur d'activités économiques - y compris les activités agricoles - sous réserve de ne pas entraîner une augmentation des nuisances pour le voisinage et des 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 collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement urbain existant ou projeté. En cas d'impossibilité technique, certains des articles 3 à 13 pourront ne pas leur être appliqués.
- 5- Les aires de stationnement sous réserve d'un aménagement paysager.
- 6- La reconstruction après sinistre d'un bâtiment régulièrement édifié sous réserve de respecter les règles de la zone ci-après listées
- 7- Les aires de stockage à l'air libre si elles ne sont pas visibles depuis la voie publique et/ou si elles font l'objet d'un aménagement paysager.
- 8- 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 et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol, l'écoulement des eaux 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... Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation de engins de lutte contre l'incendie
- 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 entrées aux propriétés seront implantées **au moins 5 mètres** en retrait de la limite de l'emprise de la voie. Il est vivement recommandé de réaliser des entrées jumelées.
- 6- Tout accès direct privatif sur la RD 313 et sur la RD 90 est interdit en dehors de la zone agglomérée. Toutefois, l'aménagement ou le déplacement d'accès existants est autorisé dans la mesure où les conditions de visibilité ne s'en trouvent pas diminuées.

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**, sauf impossibilité technique.

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 des canalisations souterraines raccordées au réseau d'assainissement existant en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif et dans l'attente de celui-ci ou en cas d'impossibilité technique pour se raccorder au réseau y compris une insuffisance de la station d'épuration, toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, les installations doivent être conçues de manière à pouvoir être branchées sur le réseau lorsqu'il sera réalisé. Les intéressés seront tenus de se brancher à leurs propres frais sur ce réseau et devront satisfaire à toutes les obligations réglementaires vis à vis du gestionnaire de ce réseau. Ils devront en outre s'informer des travaux à venir en matière d'assainissement, pour mettre en place des dispositifs adaptés à l'opération.

En cas d'assainissement individuel strict, (dans le Schéma Directeur d'Assainissement de la commune, zone non destinée à un raccordement au réseau d'assainissement collectif), toutes les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur, après avoir pris soin de prendre connaissance des prescriptions du Syndicat d'assainissement non collectif du canton de Routot .

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

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 ayant transité sur une zone de voirie sont susceptibles d'être chargées en hydrocarbures et métaux lourds. Elles devront dans ce cas être traitées.

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. Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation après régulation des eaux pluviales réalisés sur tout le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement de ces eaux dans le réseau. 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. Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales sera la règle générale (notion de « zéro rejet »). Le projet devra donc 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 prescriptions à suivre 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) 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. Cet entretien est également à la charge du propriétaire du dispositif.

b) Lorsque la taille d'opération d'aménagement est inférieure à 1 hectare et que l'opération comprend trois lots et plus, les prescriptions à suivre 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);
- 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 prescriptions à suivre 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 1×10^{-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 rejets issus des piscines doivent être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales et faire l'objet d'un traitement préalable de dé-chloration.

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

4-2-3 Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un pré-traitement approprié.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription particulière.

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

Cas général :

Les constructions doivent être implantées avec un retrait :

- d'au moins **20 mètres** par rapport à la limite d'emprise de la RD 90 et de la RD 313;
- d'au moins **8 mètres** par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou à créer.

Cas particuliers :

Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées :

- En cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que ces opérations n'aient pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la voie.
- En cas de construction des annexes aux bâtiments existants, à condition que les annexes ne soient pas implantées à une distance de la voie inférieure à celle observée par le bâtiment principal.
- En cas de reconstruction des constructions existantes après sinistre.

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

- 1- La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite de propriété qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.
- 2- Les règles fixées ci-dessus pourront ne pas être respectées en cas d'extension de bâtiments existants et pour toute opération nécessaire à l'évolution du bâti existant, à condition que cette extension n'ait pas pour effet de rapprocher l'ensemble de la limite de propriété.
- 3- La reconstruction de bâtiments existants détruits par un sinistre n'est pas subordonnée à la règle fixée en 1.

**ARTICLE UZ 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME
PROPRIETE**

La construction de **plusieurs bâtiments** non contigus sur une même propriété est admise, à condition qu'ils soient éloignés les uns des autres d'une distance **au moins égale à 3 mètres**.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

1. L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder **50%** de la superficie du terrain.
2. Cette prescription n'est pas applicable à **l'extension mesurée**, à la réhabilitation, à la transformation des bâtiments existants et à la reconstruction après sinistre.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- 1- La hauteur maximale d'une construction à destination d'habitation ne peut excéder 2 niveaux, soit R + C (combles aménageables).
- 2- La hauteur des autres constructions ne devra pas excéder **12 mètres** à la plus grande des deux hauteurs (faîtage ou acrotère). Toutefois, cette règle peut ne pas s'appliquer pour des raisons techniques. Dans ce cas, les choix d'aménagement architecturaux devront être dûment justifiés et motivés au regard de l'insertion dans le paysage de ces constructions.
- 3- Toutefois, dans le cas d'une extension de construction existante ne respectant pas ces dispositions, 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 faire l'objet d'un projet d'intégration argumenté, illustré et justifié par rapport au respect du site et de l'environnement. Elles doivent avoir par leurs dimensions, leurs volumes, la nature des matériaux, un aspect compatible avec les lieux environnants.
- 2- Est interdite toute construction d'une architecture étrangère à la région tels que les mas provençaux ou les chalets savoyards, les constructions en bois étant toutefois autorisées.
- 3- Les citernes de combustibles non enterrées seront implantées de manière à ne pas être visibles de la voie publique et entourées d'une haie.
- 4- Les garages en sous-sols sont interdits, sauf si la topographie naturelle du terrain permet l'évacuation gravitaire des eaux.
- 5- Les annexes doivent présenter avec les constructions principales une unité d'aspect et de volume.

11-2 Aspect et façades :

- 1- Pour les **constructions nouvelles de toute nature**, les matériaux destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que les parpaings, carreaux de plâtre ou briques creuses ne peuvent pas être laissés nus. Les couleurs employées pour les façades, pignons, menuiseries, ... seront éteintes, dans un ton « terre », bois ou pierre naturelle, pouvant être légèrement ocré ou rosé. Elles seront en harmonie avec celles des matériaux traditionnellement employés dans la région. Les bardages métalliques seront de coloris brun, vert bronze, gris bleu ou bleu ardoise.
- 2- Les matériaux brillants et le blanc pur sont interdits. Toute couleur vive, ayant un fort éclat est interdite
- 3- Pour les toitures des **constructions nouvelles autres que celles à destination d'habitation**, seules les couvertures apparentes en tôle ondulée ou lisse, papier goudronné ou multi couche bitumeux, et en matière translucide sont interdites. Tout autre type de toiture pourra être admis à condition que sa forme et les matériaux utilisés restent cohérents avec le parti architectural retenu pour la construction et que la teinte soit sombre.

11-3 Cas particulier des constructions à destination d'habitation :

- 1- Les volumes des constructions doivent être simples et allongés, avec une forme rectangulaire. Les constructions en « L » sont autorisées
- 2- Les seuls matériaux de façade autorisés sont le torchis, la bauge, la brique, la pierre taillée, le silex taillé/jointoyé, le bois, les essentages d'ardoises ou de bois, les matériaux similaires d'aspect et de module et les matériaux destinés à être recouverts d'un enduit naturel ou synthétique ou d'un parement qui ne devront en aucun cas être laissés nus.
- 3- La brique et le pan de bois peuvent être rapportés sous réserve de présenter une unité d'aspect avec les matériaux traditionnellement employés sur les constructions à typologie locale.
- 4- L'aspect naturel du bois devra être conservé pour la charpente.
- 5- Les seuls soubassements autorisés pour les maisons à typologie locale sont la brique, le silex et la pierre. Leur hauteur n'excèdera pas 0,6 mètre.
- 6- Les toitures doivent être inclinées d'au moins 35° et compter 2 ou 4 versants. Toutefois, dans le cadre d'extension ou de réhabilitation, elles pourront être identiques à l'existant. Les toitures terrasses et monopentes sont seulement autorisées en éléments de liaison. Les toitures à la Mansart sont interdites.

- 7- Les seuls matériaux de toiture autorisés sont l'ardoise naturelle, le bac acier de teinte ardoise et le zinc anthracite, le chaume ou le roseau, la tuile à pureau plat de teinte sombre 24 au m² minimum sous réserve que les couleurs soient éteintes, c'est-à-dire de ton vieilli avec un éclat faible et les matériaux similaires d'aspect et de module.
- 8- Les lucarnes jacobines, normandes, capucines et rampantes sont les seules admises (*voir schémas dans le lexique*). Elles doivent être implantées harmonieusement au bas du toit et sur un seul rang. Des ouvertures de type « fenêtre de toit » sont autorisées sous réserve d'être discrètes, implantées sur un seul rang et dans le plan du toit. Les verrières sont interdites.

11-4 Les annexes :

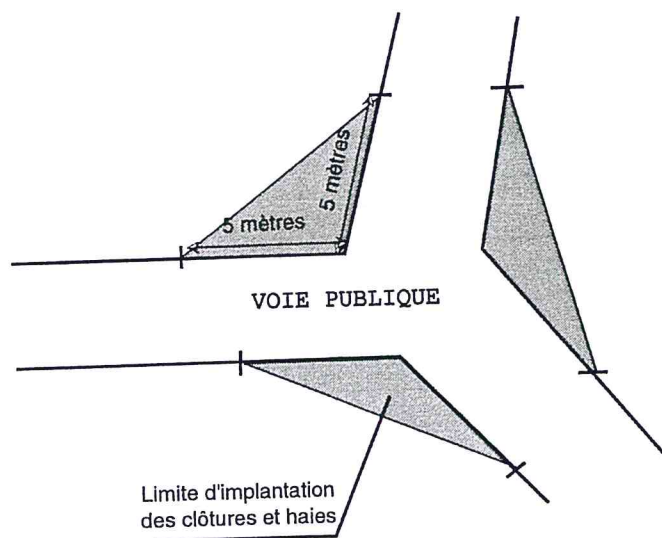
1. Dans le cas de la construction d'annexes, il pourra être autorisé une pente de toiture différente et des matériaux autres que ceux existants sur la construction principale sous réserve que cette annexe reste en harmonie avec la construction principale.
2. Les extensions et les annexes vitrées sont 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 ondulée, sont autorisés comme matériaux de constructions et de couverture.

11-5 Energies renouvelables et conception bioclimatique de la construction :

- 1- L'intégration de surfaces destinées à la captation de l'énergie solaire est autorisée en façade et en toiture sous réserve qu'elles fassent partie de l'expression architecturale de la construction.
- 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 (habitat solaire passif).

11-6 Les clôtures :

1. Les clôtures seront végétales d'essences locales doublées ou non de grillage ou de grille. Leur hauteur ne pourra excéder 2 mètres.
2. Les clôtures pleines sont interdites le long des voies, à l'exception des murs en pierres calcaires, briques, silex ou torchis, sous réserve que leur hauteur n'excède pas 1,50 m.
3. Sont interdits les murs et clôtures en palplanches béton, en briques flammées.
4. Il peut être dérogé aux règles 1 à 3 dans le cas où la sécurité l'exige en raison de la nature des activités, de leurs installations ou de la nature des matières entreposées, sous réserve d'un traitement architectural adapté.
5. Les clôtures implantées à l'alignement des voies ne devront apporter aucune gêne à la circulation et à la visibilité des automobilistes. Au niveau des intersections, les haies et clôtures pleines (murs) seront interdites dans un triangle isocèle de 5 mètres de petit côté et des prescriptions particulières pourront leur être imposées par le gestionnaire de la voie.



11-7 Les paraboles et récepteurs :

Ils doivent être placés, si possible, sur des façades non visibles depuis la voie publique .

11-8 Cas particulier d'une construction d'architecture innovante :

Sous réserve d'une intégration satisfaisante du bâti dans l'environnement, une plus grande diversité dans le choix des matériaux, des couleurs ainsi que dans le traitement des formes, des volumes et des toitures peut être autorisée dans le cas d'une construction d'architecture innovante répondant aux normes HQE.

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- **L'emprise du terrain réservée au stationnement, aux voies d'accès privées et aux aires de retournement doit être au moins égale à 15% de la superficie du terrain à bâtir.**

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. Une liste indicative d'essences appropriées figure en annexe du présent règlement.
- 2- Les aires de stockage à l'air libre devront faire l'objet d'un aménagement paysager, destiné à réduire leur impact sur le paysage.

ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.