

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

La zone UZ correspond à la délimitation d'un espace où se sont implantées des activités économiques.

Cette zone se situe en bordure de la RD.32, à l'entrée Sud de Rolleville. Elle est limitée à l'Est par la Lézarde.

Compte tenu du site, contraint, entre la Route Départementale et la rivière et des risques d'inondation tant par ruissellement que par débordement de la Lézarde, la zone UZ offre peu de capacité d'accueil en dehors de l'extension des activités existantes.

Objectifs municipaux

- Circonscrire cette zone d'activités dans sa délimitation actuelle.
- Permettre le maintien, l'extension ou la transformation des activités économiques existantes et l'implantation de nouvelles, à condition qu'elles soient compatibles avec l'environnement et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour les zones avoisinantes.
- Prendre en compte les risques d'inondations.

ARTICLE UZ1	Occupations et utilisations du sol interdites
--------------------	--

1. Les installations classées, sauf celles visées à l'article UZ2.
2. Les constructions ou installations de toute nature, sauf celles visées à l'article UZ2.
3. Les installations diverses, objet de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sur les modes particuliers d'utilisation du sol, sauf celles visées à l'article UZ2.
4. Toute décharge de déchets de toute nature.
5. - L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Le stationnement des caravanes.
6. **Dans les espaces visés au plan soumis à des risques de ruissellements ou d'inondations :** toutes constructions ou installations, sauf celles visées à l'article UZ2 (paragraphe 6).

ARTICLE UZ2	Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
--------------------	---

Nonobstant les dispositions de l'article UZ1, peuvent être autorisés :

1. Les activités, classées ou non, ne générant pas de nuisances graves (rejet dans l'atmosphère, dans l'eau, bruit,...) si celles-ci sont conformes à la destination du quartier et compatibles avec la vocation des zones environnantes.
2. L'extension des activités ou installations existantes à condition qu'elle ne génère pas de nuisances pour les zones environnantes et pour l'environnement.
3. Les constructions à usage d'habitation pour les personnes dont la présence continue est nécessaire à proximité des activités ou installations admises, et dans le cadre d'une conception d'ensemble de l'opération, constituant le siège social de l'activité.
4. - Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires techniquement pour l'assise des constructions ou des installations ou destinés à la réalisation d'ouvrage de régulation des eaux pluviales.
5. Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles (de UZ3 à UZ13) qui rendraient l'opération impossible :
 - l'extension mesurée des bâtiments existants,
 - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée,
 - les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs nécessitant des terrains de faible dimension.

6. *Dans les espaces visés au plan soumis à des risques de ruissellements ou d'inondations* et à condition de préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ces risques :

4.1 A condition de ne pas créer de logement supplémentaire et que les travaux ne conduisent pas à un accroissement important de l'occupation humaine ou de la fréquentation :

- les modifications, extensions de faible importance, transformations à d'autres usages des constructions et installations existantes,
- les travaux de mise en conformité,
- les travaux divers nécessaires à l'entretien du patrimoine,
- les constructions annexes aux logements ou installations existantes, jointives ou non.

4.2 Les installations d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et des équipements collectifs, compatibles avec ce type de risque.

ARTICLE UZ3	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
--------------------	---

Accès

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès sur une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou, éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.
2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.
3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de celle du trafic accédant, de façon à éviter toute réduction de fluidité ainsi que tout danger pour la circulation.
4. Les sorties de véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 14 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès.
5. Il ne sera autorisé qu'un seul accès par parcelle à la RD.32.

Voirie

1. Les voies en impasse nouvellement créées devront être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.
3. La destination et l'importance des constructions et installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

Les aménagements d'accès et de voirie ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales ni des eaux courantes.

ARTICLE UZ4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux
--------------------	--

1. **Alimentation en eau** : toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.
Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et ils ne pourront être admis que dans la mesure où des périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.
2. **Assainissement des eaux usées** : toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
Le recours à l'assainissement autonome est interdit.
L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement pourra être subordonnée, notamment, à un pré-traitement approprié en fonction de la législation en vigueur.
Tout rejet non traité est interdit dans le milieu naturel.
3. **Assainissement des eaux pluviales** :
 - Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...), et ne devront en aucun cas modifier l'exutoire des eaux pluviales (sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification), augmenter leur débit, ni altérer leur qualité.
La gestion des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain.
 - Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif.
 - Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures devront être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.
 - Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un tissu existant, à créer de nouvelles implantations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent sur des surfaces de terrain supérieures à 1000 m² devront réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public ou le domaine aquatique naturel. Les objectifs de qualité des rejets sur le domaine public seront conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement). Les rejets directs dans le milieu aquatique naturel seront soumis à l'avis des autorités compétentes (police de l'eau).
 - Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle seront régulés de la façon suivante : les rejets seront limités à 10 l/s/ha de surface imperméable équivalente⁴. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m³ par hectare de surface équivalent.
Il pourra être mis en œuvre de solutions alternatives d'efficacité équivalente.
 - Les projets d'aménagement concernés par un cheminement de ruissellement doivent préciser les mesures d'adaptation appropriées au regard de ce risque naturel.
4. **Les nouveaux branchements** d'électricité, de fluides divers, d'éclairage et de télécommunications (équipements propres), doivent être réalisés en souterrain, sauf adaptation dans le cas de lignes aériennes existantes.

⁴ (Voir en annexe au présent règlement la formule de calcul de la surface imperméable équivalente)

ARTICLE UZ5	Superficie minimale des terrains constructibles
--------------------	--

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE UZ6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
--------------------	---

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m de l'alignement des voies publiques.

Les constructions (telles que les guérites, les bureaux de gardiens...) de faibles dimensions, ainsi que les constructions à caractère technique, peuvent être autorisées, soit à l'alignement, soit à moins de la distance minimale de celui-ci, sous réserve de présenter un aspect architecturale satisfaisant.

Des implantations autres pourront être admises en cas d'extension des bâtiments existants, si les constructions existantes n'observent pas ce recul.

ARTICLE UZ7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
--------------------	---

Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 5 m.

Des implantations autres pour des installations de faibles dimensions ou à caractère technique pourront être admises.

ARTICLE UZ8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
--------------------	--

Pas de prescriptions spéciales.

ARTICLE UZ9	Emprise au sol des constructions
--------------------	---

1. Dans le cas d'extensions de constructions existantes : l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50 % de la superficie de plancher déjà construite.
2. Dans le cas de créations nouvelles : l'enveloppe des projections au sol des divers niveaux de constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE UZ10	Hauteur maximale des constructions
---------------------	---

La hauteur de toute construction ou installation ne devra pas excéder la plus petite distance horizontale séparant la construction des alignements opposés, ni 15 m hors tout.

Des adaptations pour des installations de faibles dimensions ou à caractère technique pourront être tolérées (silo, cheminées, antennes, ...).

Pour les habitations autorisées, la hauteur ne devra pas excéder un étage droit sur rez-de-chaussée plus un comble aménageable, ni 7 m à l'égout de toiture.

Dans les espaces concernés par les lignes de transports de l'électricité, la hauteur de toute construction ne pourra excéder 8 m. Les projets de bâtiments de hauteur supérieure doivent être soumis pour avis à la Circonscription Electrique Nord-Ouest.

ARTICLE UZ11

Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toutes les constructions et l'ensemble des installations devront présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux compatible avec l'harmonie du paysage, du site et des constructions avoisinantes.

Sont interdites pour les constructions : les imitations de matériaux de quelque matière que ce soit, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois, etc...

Les matériaux en vue d'être recouverts d'un matériau de parement ou d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment...) ne peuvent être employés nus en parements extérieurs.

1. *Les façades*

L'utilisation de clins de bois sera privilégiée.

En cas d'utilisation de bordage métallique, celui-ci devra être de couleur sombre (vert foncé, gris foncé, bleu foncé ou ocre foncé).

Les parties en maçonnerie visibles de l'extérieur devront être enduites en chaux grattée ou lissée, de couleur foncée (brun foncé, gris foncé, ocre foncé).

2. *Les toitures*

Les matériaux de couvertures seront de couleur foncée, ardoise ou tuile, ou dans les mêmes tons que les bordages (vert foncé, gris foncé, bleu foncé ou ocre foncé).

3. *Adaptation au sol*

Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée fini des constructions ne devra excéder 0,50 m au-dessus du sol naturel ; sur les terrains en pente, les constructions devront être adaptées par leur type et leur conception à la topographie du sol.

4. *Les clôtures*

La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures en plaque de béton sont interdites.

Les clôtures pourront être constituées par des vives d'essences locales ou régionales, doublées ou non d'un grillage et/ou d'un soubassement en matériau opaque.

Les clôtures ne doivent pas modifier le régime d'écoulement des eaux pluviales, ni des eaux courantes.

5. *Autres dispositions*

Les paraboles de réception satellitaire devront être aussi peu visibles que possible de la voie publique.

ARTICLE UZ12	Aires de stationnement
---------------------	-------------------------------

Le stationnement devra être assuré en-dehors des voies publiques, sur la parcelle elle-même.
Si la nature et la localisation du terrain le permettent, les aires de stationnement doivent être réalisées de manière à favoriser l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Les surfaces nécessaires aux aires de stationnement seront déterminées en fonction des caractéristiques propres à chaque établissement, compte tenu, notamment, de leur surface de plancher, de la nature des activités exercées, du nombre de personnes pouvant être reçues, de l'effectif du personnel, du nombre des véhicules de service.

ARTICLE UZ13	Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations
---------------------	---

1. Les plantations et les haies végétales doivent être constituées d'espèces d'essences locales (voir en annexe la liste des végétaux conseillés).
2. Les surfaces libres de toute construction ou installation, ainsi que les parkings, doivent être plantés, aménagés en espaces verts et correctement entretenus.
3. Le pourtour intérieur du terrain et la marge de recul observée par rapport à l'alignement, doivent être plantés d'un écran de verdure comportant, dans la mesure du possible, au moins une rangée d'arbres.
4. Les installations ou constructions à caractère technique devront s'accompagner d'un traitement paysager, afin de s'intégrer au mieux dans le site.
5. Les espaces verts devront représenter une surface au moins égale à 10 % de la surface totale de la parcelle.
5. Les espaces libres ne pourront en aucun cas recevoir des dépôts de vieux matériaux.

ARTICLE UZ14	Coefficient d'occupation du sol
---------------------	--

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour la zone UZ.

