

CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ**CARACTERISTIQUES GENERALES :**

La zone UZ correspond à la zone d'activités à vocation commerciales, artisanales, industrielles et de services.

L'urbanisation de la zone se réalise conformément aux éventuelles orientations d'aménagement, ainsi qu'aux présentes dispositions réglementaires afférentes, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable et les orientations du SCOT du Pays du Cotentin.

Les constructions en pierre ou en terre sont, a priori, des éléments constitutifs du patrimoine communal et à ce titre le permis de démolir sera exigé au titre des dispositions du 7° de l'article L.123-1-5 7° du code de l'urbanisme.

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le Plan Local d'Urbanisme en application de l'article L.123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme doivent faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux au titre de l'article R.421-23 h) du code de l'urbanisme.

Le respect des articles 7 et 8 des dispositions générales concernant le risque d'inondation et celui de submersion marine doivent être pris en compte pour chaque réalisation.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**ARTICLE UZ 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES :**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont visées à l'article UZ 2, et notamment :

- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article **UZ2**.
- Le stationnement des caravanes et l'implantation d'habitations légères de loisirs non destinées à la vente.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.

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

- **Les constructions à usage :**
 - . d'artisanat, de commerce et d'industrie ;
 - . d'hébergement hôtelier ;
 - . de bureaux et de services ;
 - . d'entrepôts ;
 - . de stationnement ;
 - . les bâtiments techniques nécessaires à la gestion des activités.
- Les lotissements à usage artisanal, industriel ou commercial respectant **les orientations du SCOT du Pays du Cotentin**.

- .
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserves cumulativement d'être destinées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des établissements implantés dans la zone et d'être intégrées, de préférence, au bâtiment à usage professionnel.
- Les installations et travaux divers, liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels seuls les articles 6 et 7 s'appliquent ;
- Les installations et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pour lesquels le présent règlement ne s'applique pas.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZ 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1. - Accès : Un terrain pour être constructible doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ou bien le pétitionnaire doit produire une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

Le permis de construire peut être refusé ou subordonné au respect de prescriptions spéciales ou à la réalisation d'aménagement particulier, si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour les utilisateurs des accès. Il peut être notamment subordonné à la limitation du nombre d'accès lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies.

3.2. - Desserte en voirie : La réalisation d'un projet est subordonnée à la desserte du terrain par une voie dont les caractéristiques répondent à sa destination et à l'importance du trafic généré par le projet. Ces caractéristiques doivent permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. - Alimentation en eau potable : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2. - Assainissement :

4.2.1. - Eaux usées : Toute construction ou installation susceptible de générer des eaux usées ne pourra être autorisée que si elle est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Le raccordement est obligatoire. Si le réseau ne peut admettre la nature des effluents produits ou si la station d'épuration n'est pas adaptée à leur traitement, un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur sera exigé au pétitionnaire.

4.2.2. - Eaux pluviales : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales, ni augmenter les ruissellements et nuisances par rapport à la situation existante à la date de dépôt du projet.

Si le réseau existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés sauf si un dispositif de collecte et de stockage adapté, ne compromettant pas la sécurité et la salubrité publique, est installé en vue d'un usage privatif.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, des aménagements adaptés à l'opération et au terrain doivent être réalisés pour permettre le libre écoulement des eaux et pour en limiter les débits.

Pour les mesures de rétention évoquées ci-dessus, il sera préféré des méthodes alternatives (*noues, tranchées drainantes, puits d'infiltration, ...*) à l'utilisation systématique de bassins de rétention.

4.3. - Autres réseaux : Les réseaux d'électricité et de téléphone, liés au projet de construction, ainsi que les branchements sur le domaine privé, devront être dissimulés à la charge du pétitionnaire, sauf impossibilité technique ou économique justifiée.

ARTICLE UZ 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé.

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

6.1 - A défaut d'indications portées sur les documents graphiques ou d'alignement de droit ou de fait, les constructions seront implantées :

- ↳ en retrait de **12 m** au moins de l'alignement des voies départementales ;
- ↳ en retrait de **6 m** au moins de l'alignement des autres voies ;

6.3 - Cependant peuvent être implantés, dans la marge de reculement, des bâtiments techniques de faible emprise, inférieure ou égale à 20 m², tels que : poste transformateur, local d'accueil ...

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

7.1 - Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative (*sous réserve de la réalisation de murs coupe-feu appropriés, lorsqu'elle est mitoyenne à une autre construction*), la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à **5 m**.

7.2 - Nonobstant les règles ci-dessus prescrites, toute implantation doit être réalisée sans préjudice des dispositions spéciales liées à la sécurité et à la réglementation des établissements classés pour la protection de l'environnement.

En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.

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

A moins que les bâtiments ne soient jointifs, la distance entre les façades de tous bâtiments ne devra jamais être inférieure à **5 m**.

ARTICLE UZ 9 : EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder **70 %** de la superficie du terrain.

ARTICLE UZ 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - Définition : La hauteur des constructions est mesurée en façade à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 - Hauteur maximale : La hauteur des constructions ne devra pas excéder **12 m**, à l'exception des ouvrages techniques, ne dépassant pas **5%** de l'emprise de la construction (*cheminées, silos, citernes, etc.*).

ARTICLE UZ 11 : ASPECT EXTERIEUR

Rappel : L'article R.111.21 du code de l'urbanisme est d'ordre public.

11.1 - Aspect des bâtiments

La trop grande simplicité des formes de bâtiments, engendrée par les structures à grande portée, doit être compensée par un ou des volumes en extension du bâti principal. Ces volumes secondaires doivent être conçus comme des éléments signalétiques du reste du bâtiment, ils doivent être traités dans le sens d'une qualité et d'une intégration paysagère maximale. Les matériaux de ces volumes secondaires peuvent être plus nobles que pour le reste de la construction.

- Des bandeaux peuvent être réalisés sur toute la périphérie du bâtiment pour en assurer l'unité.
- Les façades pourront être réalisées de préférence en bardage bois à pose verticale de manière à contre balancer l'effet de masse horizontale produit par les volumétries importante des bâtiments projetés.
- Les matériaux de construction non destinés par nature à demeurer apparents, tels que briques creuses, parpaings ou carreaux de plâtre doivent être recouverts d'un enduit de ton neutre.
- Les bardages verticaux en matériaux identiques à ceux de la couverture peuvent être autorisés.
- Les teintes des bâtiments doivent favoriser leur insertion dans la zone et leur intégration dans le paysage (*peinture mat ; couleurs sombres : gris, vert foncé, ...*).

11.2 - Clôtures : Les clôtures doivent être doublées de haies vives d'essences locales régulièrement entretenues éventuellement doublées d'un grillage (interdiction notamment des essences de type tuyas et lauriers palmés). Ce grillage ou treillis pourra être supprimé chaque fois que les difficultés de gardiennage et de surveillance sont résolues, de manière à ce que la bonne tenue des installations communes et des espaces verts soit assurée.

Les clôtures doivent être implantées sur la limite séparative des lots. Par rapport aux limites donnant sur les voies, les clôtures doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment à proximité des carrefours et des accès aux établissements (implantation en retrait). Les haies vives pourront être discontinues si l'espace vert bordant est suffisamment large pour qu'il y soit implanté des massifs d'arbustes restituant le caractère bocager.

11.3 - Stockages : Les stockages devront, sauf impossibilité technique justifiée, être dissimulés ou intégrés de manière à être le moins visible possible.

11.4 - Antennes et pylônes : Les antennes, y compris les paraboles et relais téléphoniques, doivent être placées de façon à ne pas faire saillie du volume du bâti sauf impossibilité technique. Elles doivent être intégrées de façon à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics. La localisation des pylônes doit être étudiée de manière à ce que ceux-ci s'insèrent le mieux possible dans le paysage.

ARTICLE UZ 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors du domaine public, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées.

ARTICLE UZ 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**Obligation de planter :**

- Les plantations existantes seront conservées dans la mesure du possible. Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.
- Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour quatre places de stationnement. Elles seront entourées de haies ou de plantes arbustives.
- Des écrans boisés seront aménagés autour des aires de stationnement.
- Quelle que soit leur surface, les délaissés des aires de stationnement devront être plantés
- Il est demandé dans tout projet de veiller à créer des lignes d'arbres ou haies de manière à limiter les effets des vents dominants.
- Il doit être aménagé des espaces verts **d'au moins 20 %** de la superficie totale de la parcelle ; ils pourront de préférence être aménagés dans les marges de recul en bordure de voie. Dans le cas d'un lotissement, cette règle s'appliquera sur la superficie totale du lotissement.
- Des rideaux d'arbres ou des haies doivent masquer les stockages extérieurs.
- Les espaces libres, doivent être plantés et traités en espaces verts.
- Pour des raisons d'esthétique, il peut être exigé de doubler les clôtures, en limite de zone, par des arbres ou des haies.
- En limite avec les champs voisins, une haie d'arbustes sera implantée pour conserver l'aspect bocager du paysage.
- Les talus situés en limite séparative seront conservés.

Proximité de la station d'épuration : La proximité de la station d'épuration doit être intégrée dans la réflexion sur l'aménagement de la zone d'activités de la Bergerie, en créant un écran paysager.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UZ 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S)**

Les possibilités d'occupation du sol sont celles qui résultent de l'application des dispositions des articles précédents.

