

## ZONE U : Le secteur UZ

### **Le secteur Urbain d'Activités économiques :**

« Le secteur UZ correspond aux parcelles abritant des entreprises industrielles ou/et artisanales. Il s'agit des deux sites pour lesquels la commune souhaite adapter son document d'urbanisme et ainsi favoriser le développement économique des entreprises sur Epouville.

### **Objectifs recherchés :**

- ✓ Maintenir et pérenniser l'activité économique et industrielle sur Epouville ;
- ✓ Assouplir le règlement écrit en fonction des besoins des utilisations du sol ;
- ✓ Développer des secteurs dédiés à l'activité économiques artisanales et/ou industrielles éloignés des secteurs résidentiels afin d'éviter tout conflit d'usage des sols. »

*(Extrait du volume 2 du Rapport de Présentation du PLU, pages 52 et 54)*

Les deux sites (Route de Rolleville et la zone d'Activités du Grand Coupeauville) sont déjà construits et équipés (voirie, réseaux, etc...).

Le site de Coupeauville est légèrement impacté par des indices de cavités souterraines, les périmètres de risque associés sont identifiés au plan de zonage. Ces terrains ne pourront éventuellement devenir constructibles qu'à l'issue d'études techniques complémentaires permettant de lever tout risque.

Les sites sont également impactés par des périmètres de risque inondation identifiés au zonage réglementaire du PPRI de la Lézarde, approuvé le 06 mai 2013. Dans ces secteurs identifiés, la constructibilité est soumise aux prescriptions réglementaires prévues par ledit PPRI.

La présence d'éléments intéressants du paysage et du patrimoine bâti, recensés et répertoriés au document graphique du PLU au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme est avérée sur les deux sites. Il s'agit d'alignements boisés qui doivent être protégés.

## Article UZ.1 : Occupations et utilisations du sol interdites

**UZ.1.1.** Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles qui sont autorisées à l'article UZ.2.

**UZ.1.2.** Les constructions à destination agricole ou forestière.

**UZ.1.3.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**UZ.1.4.** Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ nécessaires à l'urbanisation de la zone (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagement de lutte contre les inondations.

**UZ.1.5.** L'aménagement de terrains destinés à l'accueil des campeurs et des caravanes.

**UZ.1.6.** L'aménagement de terrains destinés aux habitations légères et de loisirs.

**UZ.1.7.** Le stationnement des caravanes groupées ou isolées.

**UZ.1.8.** Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs de caravanes.

## Article UZ.2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

### *Les constructions :*

**UZ.2.1.** Les constructions à destination d'artisanat, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.

**UZ.2.2.** Les constructions à destination de bureau.

**UZ.2.3.** Les constructions à destination de commerce et de service.

**UZ.2.4.** Les constructions à destination d'entrepôt, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.

**UZ.2.5.** Les constructions à destination d'industrie, à condition qu'elles soient en conformité avec la législation et la réglementation en vigueur concernant la protection de l'environnement et qu'elles

entraînent pour le voisinage aucune incommodité (bruit, émanation d'odeurs, circulation), et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel.

**UZ.2.6.** Les constructions à destination de logement de gardiennage sous réserve d'être directement liés et nécessaires à la surveillance des constructions et activités du secteur.

**UZ.2.7.** Les constructions à destination d'équipements publics.

**UZ.2.8.** Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve d'en assurer une bonne insertion dans l'environnement.

**UZ.2.9.** Les aires de stationnement.

**UZ.2.10.** Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, jointives ou non, dans le cadre de l'amélioration de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**UZ.2.11.** Dans les **zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde**, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, l'autorisation de construire est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

**UZ.2.12.** En application du décret en vigueur fixant la liste des **voies classées à grande circulation, en dehors des espaces urbanisés et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RD.489**, représentée sur le plan des servitudes, seules sont autorisées :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- les réseaux d'intérêt public.

**UZ.2.13.** Dans les **secteurs situés au voisinage d'infrastructures de transports terrestres affectés par le bruit**, tels que repérés aux documents graphiques du PLU (cf. Plan des Servitudes), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des mesures d'isolation phonique et acoustique, en application de l'arrêté préfectoral en vigueur.

***Les reconstructions :***

**UZ.2.14.** En dehors des zones de risques identifiées au règlement graphique (cavités, ruissellement, inondation, etc..), la reconstruction à l'identique, des constructions détruites à la suite d'un sinistre est autorisée à condition que la demande de reconstruction intervienne dans les 4 ans après le sinistre. Au-delà de ce délai, la reconstruction d'un bâtiment détruit est soumise aux règles du PLU en vigueur.

**UZ.2.15.** Dans les **zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine**, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre et leur extension mesurée sont autorisées, sous réserve :

- que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol ;
- que la vocation de la construction soit admise dans le secteur ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ou de son rayon d'inconstructibilité;
- la reconstruction et l'extension mesurée doivent, dans la mesure du possible, s'éloigner de la source du risque.

**UZ.2.16.** Dans les zones inscrites au Plan de Prévention du Risque Inondation de la Lézarde, identifiant les risques débordement de cours d'eau, ruissellement, remontée de nappe et phénomène d'érosion, la reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre est soumise aux prescriptions réglementaires dudit PPRI.

### Article UZ.3. : Accès et voirie

#### *Les accès*

**UZ.3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

**UZ.3.2.** La plupart des accès doivent être organisés depuis les voies nouvelles réalisées pour l'opération d'aménagement. Les accès sur la voie publique doivent être aménagés de façon à éviter tout danger pour la circulation générale.

L'implantation de portails d'accès doit être adaptée au type de véhicule desservant chaque activité.

**UZ.3.3.** Dès que la configuration du site le permet, les accès doivent être traités comme des entrées charretières, c'est-à-dire, avec un recul d'au moins 5 mètres de la voirie publique.

**U.3.4.** Les accès sont interdits sur la RD.31 et la RD.489. Les accès au secteur doit se faire donc obligatoirement depuis les portions de voirie classées dans le domaine communal.

**UZ.3.5.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

#### *La voirie*

**UZ.3.6.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

**UZ.3.7.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à garantir la sécurité des piétons (et des cycles).

**UZ.3.8.** En cas de création d'une ou plusieurs voies de desserte, celles-ci doivent être aménagées, si elles se terminent en impasse, de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour (particulièrement les véhicules de défense incendie et de collecte des déchets).

**UZ.3.9.** Les aires de manœuvre nécessaire au fonctionnement des entreprises doivent être réalisées en dehors des emprises publiques.

## Article UZ.4. : Desserte par les réseaux

### **Alimentation en eau potable :**

**UZ.4.1.** Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par des canalisations souterraines.

### **Assainissement des eaux usées :**

**UZ.4.2.** Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

**UZ.4.3.** 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 doivent 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.

Le rejet des eaux pluviales doit se faire, autant que possible, à l'intérieur du terrain (articles 640 et suivants du Code Civil).

**UZ.4.4.** Dans les secteurs desservis par un réseau d'assainissement pluvial, toute construction ou installation doit être accordée au réseau collectif.

**UZ.4.5.** Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial, ou dont les collecteurs existants n'ont pas de capacité suffisante, des mesures doivent être prises pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales de ruissellement des parcelles.

**UZ.4.6.** Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée ne doit pas être supérieur au débit des eaux pluviales de ruissellement du terrain avant son aménagement.

**UZ.4.7.** Les opérations d'urbanisme visant à restructurer un habitat existant, à créer de nouvelles habitations, ou à aménager des espaces existants, lorsqu'elles s'appliquent à des opérations portant sur des terrains de surfaces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> doivent réguler les débits d'eau pluviale restitués vers le domaine public. Le débit des eaux pluviales de ruissellement sortant de la parcelle aménagée devra être adapté aux conditions hydrauliques des ouvrages aval.

**UZ.4.8.** Les rejets maximums tolérés sont limités à 10l/s/ha de surface imperméable équivalente. Cette précision nécessite la réalisation d'un bassin de retenue d'un volume équivalent à 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface équivalente. Il peut être mis en œuvre des solutions alternatives d'efficacité équivalente.

**UZ.4.9.** Les objectifs de qualité sur le domaine public doivent être conformes à la réglementation en vigueur (règlement sanitaire départemental, règlement d'assainissement).

**UZ.4.10.** Lors de la construction d'une nouvelle habitation, il peut être aménagé une citerne enterrée pour récupérer les eaux pluviales.

### **Téléphone – Electricité – Gaz – Collecte sélective :**

**UZ.4.11.** Le raccordement des constructions aux réseaux de télécommunication (téléphone, câble, etc...) et d'énergie (électricité, gaz, etc...) doit être en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

**Article UZ.5. : Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

**Article UZ.6. : Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**UZ.6.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul de 10 mètres des voies et emprises publiques.

**UZ.6.2.** L'article UZ.6.1. ne s'applique pas aux agrandissements de bâtiments existants et aux annexes, jointives ou non, qui peuvent être implantés avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

**UZ.6.3.** L'article UZ.6.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction de recul.

**Article UZ.7. : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**UZ.7.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée avec un éloignement au moins égal à la moitié de sa hauteur, sans être inférieur à 5 mètres par rapport aux voies et limites séparatives.

**UZ.7.2.** L'article UZ.7.1. ne s'applique pas en limite avec les secteurs UR et UH, où la distance d'éloignement par rapport aux limites séparatives est portée à 20 mètres minimum.

**UZ.7.3.** L'article UZ.7.1. ne s'applique pas aux agrandissements de bâtiments existants et aux annexes, jointives ou non, qui peuvent s'aligner sur la construction principale à laquelle elles sont accolées ou, qui peuvent être implantés avec un recul inférieur à 5 mètres mais au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

**UZ.7.4.** L'article UZ.7.1. ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent être implantés sans restriction d'éloignement par rapport aux limites séparatives.

**Article UZ.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières pour cet article.

**Article UZ.9. Emprise au sol**

**UZ.9.1.** L'emprise au sol des constructions et des annexes est limitée à 60% de l'unité foncière.

**Article UZ.10. Hauteur maximum des constructions**

**UZ.10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain naturel, au pied de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

**UZ.10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 15 mètres hors tout. Des dépassements ponctuels de hauteur peuvent être autorisés en cas de nécessité technique.

**UZ.10.3.** La hauteur maximale autorisée des ouvrages et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services ou d'intérêt collectif est de 12 mètres.

### **Article UZ.11. Aspect extérieur**

**UZ.11.1.** L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions est recommandée, en fonction des caractéristiques des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages et de leur intégration harmonieuse sur la construction.

**UZ.11.2.** L'aspect esthétique des constructions et de leurs annexes doit être étudié de manière à assurer leur bonne intégration dans le paysage.

**UZ.11.3.** Les systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffages ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**UZ.11.4.** Les bâtiments doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

#### ***Les toitures :***

**UZ.11.5.** Les toitures terrasses et monopentes doivent être habillées par des acrotères.

#### ***Les façades :***

**UZ.11.6.** Le choix des teintes de façades doit se faire dans le respect de l'architecture environnante, du site ou des paysages.

**UZ.11.7.** Toutes les façades des constructions, visibles ou non de l'espace public, doivent être traitées en un nombre limité de matériaux et en un nombre limité de couleurs.

**UZ.11.8.** L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus (béton, maçonnerie de briques creuses, blocs béton), de matériaux brillants ou d'aspect médiocre est interdit.

#### ***Les clôtures :***

**UZ.11.9.** Les clôtures doivent tenir compte de l'écoulement normal des eaux de ruissellement et ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

**UZ.11.10.** Le long de la Lézarde, les clôtures sont interdites à moins de 5 mètres par rapport aux rives.

**UZ.11.11.** Les clôtures et les portes de clôtures, à l'alignement ou en limite séparative, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tout autre dispositif de qualité à claire-voie comportant ou non un soubassement.

### **Article UZ.12. Stationnement des véhicules**

**UZ.12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins actuels des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

**UZ.12.2.** Les parking et parcs de stationnement extérieurs doivent être traités en matériaux perméables et peuvent être végétalisés. Dans tous les cas, ils doivent être accompagnés de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées et s'intégrer à l'environnement immédiat.

**UZ.12.3.** Sur les aires (parking et parcs) de stationnement ou à proximité immédiate, des emplacements réservés au stationnement des vélos doivent être prévus de manière commode, afin que leur usage soit encouragé.

**UZ.12.4.** Le nombre d'emplacements à réaliser par catégorie de construction est le suivant :

Constructions à usage d'activités artisanales, industrielles et autres activités de services :

- 1 place minimum pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Constructions à usage de commerces:

- 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de vente.

Constructions à autre usage:

- Le nombre de places doit être déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité. Chaque construction doit prévoir les places nécessaires au stationnement des vélos et des deux roues motorisées.

**UZ.12.5.** Les règles de l'article UZ.12.4. sont applicables au stationnement des véhicules de transport des personnes. Tout projet de construction doit donc prévoir, en fonction des besoins liés à son activité, des espaces supplémentaires à réserver pour le stationnement des camions et des divers véhicules utilitaires.

### **Article UZ.13. Espaces libres et plantations**

**UZ.13.1.** Les espaces libres de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent être végétalisés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

**UZ.13.2.** Les haies végétales doivent être réalisées avec des essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**UZ.13.3.** Les espaces libres de chaque parcelle et les aires de stationnement doivent être végétalisés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts.

Les espaces verts des espaces bâtis doivent représenter au moins 10% de l'unité foncière.

**UZ.13.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce,....

**UZ.13.5.** Les emprises nécessaires à la rétention hydraulique ou à l'acheminement des eaux pluviales et de ruissellement sont à intégrer dans la surface des espaces verts.

**UZ.13.6.** Les marges libres par rapport à l'alignement et aux limites séparatives sont à traiter en priorité et plantées en vue de former un écran de verdure garantissant l'intégration paysagère des installations.



**UZ.13.7.** Les cours de service doivent être entourées d'arbres et d'arbustes de manière à former un écran de verdure.

**Article UZ.14. Possibilité maximale d'occupation du sol (COS)**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.