DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 2 ZONE UY

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE A VOCATION ECONOMIQUE. IL ELLE COMPREND PLUSIEURS SECTEURS :

- **UYa** CORRESPONDANT AU SITE DE L'USINE DE PRODUITS PHARMACEUTIQUES, SITUE LE LONG DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE N°51 ;
- **UYb** CORRESPONDANT AU SITE DE LA SNCF ;
- **UYc** CORRESPONDANT AU SECTEUR D'ACTIVITES ECONOMIQUES, ARTISANALES ET COMMERCIALES, LE LONG DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE N°51 ;
- **LE SECTEUR UYd** CORRESPONDANT AU SITE D'ACCUEIL DES GENS DU VOYAGE.

NB : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UY-1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.1 Toutes les constructions autres que celles énumérées à l'article 2.
- 1.2 Toutes nouvelles installations publiques ou privées lorsqu'elles engendrent des nuisances incompatibles avec la santé et l'environnement urbain existant et à venir.
- 1.3 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.4 Les lignes aériennes de quelles que nature que ce soit.
- 1.5 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules, produits toxiques et les dépôts de matériaux.
- 1.6 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

Sont interdits dans tous les secteurs à l'exception du secteur UYd :

- 1.7 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - terrains destinés à une exploitation permanente ;
 - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière.

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.8 Toutes autres constructions non expressément autorisées à l'article 2.

Article UY-2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

2.2 Sont autorisées :

- **Dans l'ensemble de la zone** : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage d'habitation et y compris leurs extensions mesurées, annexes jointives ou non, lorsqu'elles sont reconnues indispensables pour l'exercice des activités admises.
- **Secteur UYa** : les constructions à usage d'industrie, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage, 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, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ;
- **Secteur UYb** : les constructions et installations liées au fonctionnement de la gare et de la voie ferrée.
- **Secteur UYc** : les constructions à usage d'activités artisanales, commerciales et de bureaux.
- **Secteur UYd** : les constructions et installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

Peuvent être autorisées, à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- **2.2.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20 m² de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants;
- **2.2.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20 m² de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- **2.2.3.** La reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.
- **2.2.4.** les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de contribuer à la lutte contre les inondations et les ruissellements ;

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article UY-3 : Conditions de desserte des terrains

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part de telle manière que :
- La visibilité soit suffisante ;
 - Les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie ;
- 3.1.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.
- 3.2.4 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.2.5 Les sentes et les chemins piétonniers ne doivent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

Article UY-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1 Eau potable

4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau, doit être raccordé au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1. Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée, est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4 Autres réseaux

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article UY-5 : Caractéristiques des terrains

5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UY-6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 Toute construction, quelque soit son usage doit observer un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

6.2 Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article UY-2.2.3, pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.
- à l'article UY-2.2.4, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée

Article UY-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 Les constructions doivent observer un recul de 5.00 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

7.1 En limites de zone, les constructions doivent observer un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L \geq H/2$).

7.3 Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :

- à l'article UY-2.2.3, pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.
- à l'article UY-2.2.4, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée

Article UY-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

8.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UY-9 : Emprise au sol maximum des constructions

9.1 Secteur UYc : le coefficient maximum d'emprise au sol est de **0,35**.

Article UY-10 : Hauteur des constructions

10.1 La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder :

- Secteur UYa : Il n'est pas fixé de hauteur maximale hors tout.
- Secteurs UYb et UYc : 12 mètres hors tout.
- Secteur UYd : 4,50 mètres hors tout.

Article UY-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).
- 11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- 11.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment les parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits ou d'un revêtement, est interdit.

11.3 Toiture

- 11.3.1 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.
- 11.3.2 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.

11.4 Clôture, mur, portail

- 11.4.1 Aux abords du Cailly, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser la rivière ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- 11.4.2 Les limites de parcelle donnant sur le domaine public doivent être clôturées ; dans le cas contraire, un aménagement paysager est obligatoire.
- 11.4.3 En limite de voie publique ou privée :
- les grillages sont doublés côté voirie, de haies végétales ;
 - les clôtures végétales et minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- 11.4.4 Les haies sont principalement constituées d'essences locales : charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).

- 11.4.5 Les portails implantés sur la voie publique ou privé doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

Article UY-12 : Stationnement

- 12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article UY-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

Sur tous secteurs confondus :

- 13.1 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne doivent pas être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 13.2 Les arbres existants de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.
- 13.3 Les plantations sont obligatoires le long des limites séparatives.
- 13.2 En limite de zone N, un traitement paysager est obligatoire.

Sur le secteur UYc :

- 13.5 Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés ne pourra être inférieure à 35% de l'unité foncière.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article UY-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

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