

REGLEMENT DE LA ZONE UZC

La zone UZC couvre le secteur de développement économique de COPLANORD.

Un indice reporté au plan de zonage concerne la zone UZC :

- **L'indice « s »** correspondant à l'application du Plan de Déplacement Urbain de l'Agglomération, au sein duquel la création de place de stationnement est limitée pour les bureaux et les constructions liées aux services publics ou d'intérêt collectif à proximité des points d'accès aux transports collectifs structurants.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels marquant le territoire de Bihorel.

Le territoire de Bihorel est concerné par les risques d'inondation, de ruissellements et de coulées de boues, constatés à plusieurs reprises par arrêtés interministériels. Les risques, à ce jour connues d'inondations, sont cartographiés en annexes du présent PLU, sur la pièce n° 5.2, plan des obligations et des informations divers.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- a) Les constructions et installations qui, par leur nature, ou leur importance, seraient incompatibles avec le caractère à **dominante d'activités économiques de la zone** ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- b) Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- c) Les constructions destinées à l'habitat, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UZC 2,
- d) Les installations classées, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UZC 2,
- e) Les constructions et installations à usage d'entrepôts, à l'exclusion de celles autorisées à l'article UZC 2,
- f) Les affouillements et exhaussements, décaissements et remblaiements des sols, à l'exclusion de ceux autorisés en UZC 2.

- g) Les habitations légères de loisirs,
- h) L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- i) Les caravanes isolées sur terrains non bâtis et les campings de toutes natures,
- j) La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que les haies, remblais, ou talus
- k) Le remblaiement des bassins et fossés.

ARTICLE UZC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

- a) Les constructions à usage d'habitation à condition d'être intégrées dans le ou les bâtiments principaux d'activités autorisées sur la zones (commerces, bureaux, artisanat, ...) et à condition :
 - qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone,
 - ou qu'elles soient directement liées à la nature des constructions, installations et aménagements autorisés sur la zone ;
- b) La création, l'extension et la modification des installations classées pour la protection de l'environnement, à condition :
 - et que des dispositions soient prises afin d'éviter une aggravation des nuisances ou risques pour le voisinage [nuisance (livraison, bruit,...), incendie, explosion, ...],
 - et que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- c) Les constructions et installations à usage d'entrepôts, à condition :
 - de ne pas représenter plus de **25%** de l'emprise au sol constructible.
 - Et d'être liées à une activités autorisées sur la zone.
- d) Les affouillements et exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ou à des aménagements paysagers,
 - ou à des aménagements hydrauliques,
 - ou à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation douce ou d'aménagement d'espace public,
 - ou qu'elle contribue à la mise en valeur du paysage, d'un site ou d'un vestige archéologique.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UZC 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne bénéficie d'une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code civil.

3.1. Accès

- a) Les accès doivent être adaptés à l'opération. Ils doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- b) Les accès sur les voies ouvertes à la circulation publique doivent être aménagés en fonction de l'importance du trafic afin d'éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation automobile, des cycles et des piétons.
 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies ouvertes à la circulation publique, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- c) La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
 - Les accès doivent être le plus éloignés possible des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- d) Lorsque c'est techniquement réalisable, les rampes d'accès aux garages doivent observer un retrait (surface plane) par rapport à l'alignement.
- e) Les constructions destinées à recevoir du public doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant les constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.
- f) Les voies et rampes d'accès aux futures constructions, et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent

3.2. Voirie

- a) Les constructions et installations nouvelles doivent être édifiées sur des terrains desservis par des voies ouvertes à la circulation publique présentant les caractéristiques suivantes :
 - correspondre à la destination de la construction,
 - permettre les manœuvres de véhicules lourds et encombrants tels que les véhicules d'ordures ménagères,
 - satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.
- b) Les voies nouvelles se terminant en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leurs caractéristiques techniques doivent permettre le support et l'accès des véhicules poids lourds.

- c) Les voies nouvelles doivent permettre d'assurer, en toute sécurité, les circulations piétonnes, et être dotées d'au moins un trottoir pour les voies d'une largeur de plus de 3,50 mètres.

ARTICLE UZC 4 - CONDITIONS DE DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable

- a) Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement

4.2.1. Eaux usées

- a) Le raccordement au réseau collectif d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute construction ou installation le nécessitant.
- b) Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales doivent être rejetées au réseau collectif après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.
- c) En l'absence de réseau collectif d'assainissement eaux usées, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

- a) Pour toute nouvelle construction ou installation, 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 voisins.
- b) 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.
- c) La construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, peut être exigée.
- d) L'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur.
- e) Conformément au SAGE des bassins versants du Cailly, de l'Aubette et du Robec, approuvé par arrêté préfectoral du 23 décembre 2005, l'événement pluviométrique vicennal (20 ans) servira de base pour fixer le dimensionnement minimum des dispositifs de traitement des eaux pluviales, et le cas échéant le débit de fuite maximum acceptable à l'aval

4.3. Électricité – Télécommunications

- a) Les raccordements aux réseaux de distribution d'électricité, de télécommunications (téléphone, réseau câblé ou autre) doivent être souterrains.

4.4. Déchets

- a) Pour toute construction principale, un emplacement doit être prévu pour accueillir les conteneurs de déchets ménagers.

ARTICLE UZC 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- a) Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE UZC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le terme alignement désigne :

- La limite du domaine public au droit de la propriété riveraine,
- mais aussi la limite entre une parcelle privée et un chemin privé ouvert à la circulation générale automobile motorisée, (hormis les chemins à usage exclusivement piétonnier et les pistes exclusivement cyclables).

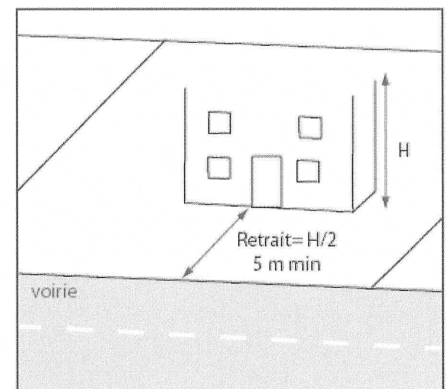
Le terme « limite qui s'y substitue » désigne :

- La limite interne au terrain d'un emplacement réservé créé en vue de l'élargissement d'une voirie ou d'un carrefour.

6.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être implantées avec un retrait d'au moins :

- **5 mètres** de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue des autres voies
- et au moins égale à la moitié de leur hauteur.



6.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

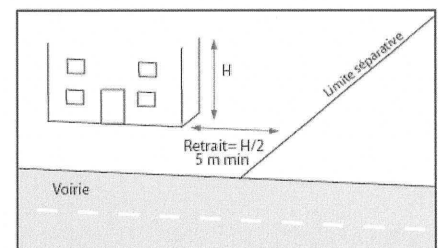
- a) Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :

- à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.,
- ou avec un retrait d'**1 mètre** minimum de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UZC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Dispositions générales

- a) Les constructions doivent être implantées avec un retrait au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction, sans pouvoir être inférieur à 5 mètres par rapport à la limite séparative.



- b) Ces distances doivent être respectées en tout point de la construction.

7.2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Les constructions, installations, ouvrages techniques et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
- sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou avec un retrait d'au moins **1 mètre** de la limite séparative.

ARTICLE UZC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- a) Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'elles permettent un ensoleillement suffisant des locaux et une bonne utilisation des espaces bâtis.

ARTICLE UZC 9 - EMPRISE AU SOL

9.1. Définition de l'emprise au sol et modalités de calcul pour l'application du présent règlement

- a) L'emprise au sol correspond à la projection sur le plan horizontal de l'ensemble des constructions ou parties de constructions implantées sur le terrain à l'exception des piscines non couvertes et des aménagements liés aux handicaps.
- b) La superficie du terrain prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol ne tiendra pas compte de la partie de la superficie du terrain inscrit en emplacement réservé et non cédé gratuitement.

9.2. Dispositions générales

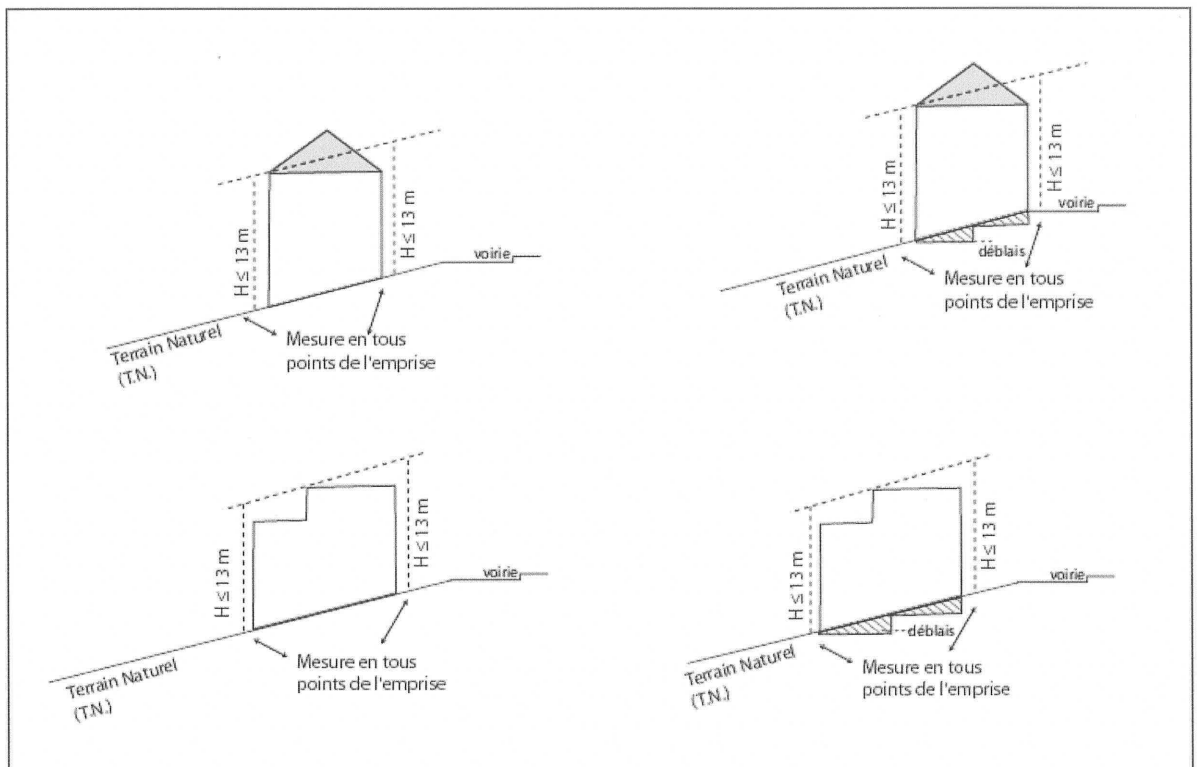
- a) L'emprise au sol des constructions ne peut excéder **30%** de la superficie du terrain.

ARTICLE UZC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- a) La hauteur maximale des constructions se mesure :
- à partir du sol naturel existant avant les travaux, **mesuré en tous points de l'emprise de la construction**
 - jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère
- b) Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures de faible emprise sont exclus du calcul.

10.1. Dispositions générales

- a) La hauteur des constructions ne doit pas excéder **13 mètres** à l'égout de toiture ou à l'acrotère



- b) Et, en tout point de la construction (ouvrage de superstructure de faible emprise exclus), la hauteur mesurée en ce point ne peut excéder les 2/3 de la distance de ce point à l'alignement opposé ou à la limite qui s'y substitue.

ARTICLE UZC 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

- a) Nonobstant les dispositions du présent article, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales pour les constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, dans le rythme et les proportions des percements, dans la modénature et dans la coloration des parements de façades.
- b) Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie et non le sol à la construction.
- c) Sur les terrains plats, la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne peut excéder 0,50 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont interdites.

11.2. Façades et matériaux

- a) Les façades doivent présenter un aspect homogène.
- b) Les tons criards sont interdits. Des tons vifs peuvent toutefois être autorisés lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.
- c) Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, ... sont interdits.
- d) L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.
- e) La polychromie utilisée doit être au maximum de deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements peuvent produire une troisième couleur.
- f) Les parties de constructions réalisées en bardage métallique doivent l'être en pose horizontale.
- g) Les ouvrages techniques faisant saillies en toiture et les annexes doivent s'harmoniser avec l'aspect général des constructions principales et être dissimulés au maximum.

11.3. Les clôtures

- a) Les clôtures et portails doivent présenter une simplicité d'aspect.

11.4. Les coffrets

- a) Les coffrets de comptage et de raccordement doivent être intégrés aux constructions ou à muret technique.

11.5. Les éléments techniques

11.5.1. Antennes paraboliques

- a) Les antennes paraboliques doivent être intégrées au site par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact visuel depuis la voirie ouverte à la circulation publique, et ne pas dépasser du faitage.

11.5.2. Les dispositifs de production d'énergies renouvelables non nuisantes (solaires, éoliens horizontaux, ...)

- a) Les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, ...) intégrés de façon harmonieuse à la construction sont autorisés ainsi que tous dispositifs concourant à la production d'énergie non nuisante.

ARTICLE UZC 12 – STATIONNEMENT

12.1. Dispositions générales

- a) Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
- b) Les aires de stationnement doivent être dissimulées des vues environnantes.
- c) Les règles applicables aux établissements et constructions non prévus ci-dessous sont celles auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.
- d) Modalités de calcul des places de stationnement :
 - Dans le cas où le nombre de places de stationnement exigé est calculé par tranche de m² de Surface Hors Œuvre Nette réalisée, le calcul se fait par tranche **entière entamée**.

- Par exemple, lorsqu'il est exigé 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface hors œuvre nette réalisée, le nombre de places exigés pour une opération de 70 m² de SHON, est de deux.
 - Pour toute opération entraînant la création d'au moins 3 places de stationnement, la surface minimale d'une place de stationnement pour véhicule léger est de 25 m² accès compris.
 - Pour les opérations de changement de destination, les normes de stationnement définies ci-dessous sont applicables à la SHON faisant l'objet d'un changement de destination. Les places de stationnement conservées après l'opération de changement de destination viennent en déduction des places à créer exigées au titre du présent article.
- e) En cas de division foncière :
- Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article ;
 - Le nombre de place(s) de stationnement existant et/ou déjà pris en compte dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme doit être maintenu.
- f) **50 %** des places de stationnement destinées aux véhicules légers, qui ne sont pas intégrées à une construction ou sous abris couvert, doivent être réalisées sur des surfaces non imperméabilisées.

12.2. Normes applicables par type de constructions

12.2.1. Constructions à usage d'habitation :

- a) Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé, au minimum :
- **1 place** de stationnement pour **60 m²** de SHON créés.
- b) Conformément à l'article L.123-1-3 du code de l'urbanisme, il ne peut, nonobstant toute disposition du PLU, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement lors de la construction, la transformation ou l'amélioration de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat.

12.2.2. Constructions neuves à usage de commerces

- a) Pour les constructions neuves à usage de commerces, il est exigé, au minimum :
- **1 place** de stationnement pour **30 m²** de SHON créés.

12.2.3. Constructions neuves à usage de bureaux

- a) Il est exigé au minimum :
- **1 place** de stationnement pour **20 m²** de SHON créés.
- b) Dans le secteur indicé « s » il est exigé au maximum :
- **1 place** de stationnement pour **300 m²** de SHON créés.

12.2.4. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- a) Dans le secteur indicé « s » il est exigé au maximum :
- **1 place** de stationnement pour **300 m²** de SHON créés.

12.2.5. Autres types de constructions autorisées sur la zone

- a) Le nombre de place de stationnement est fonction des besoins des constructions.

12.2.6. Livraison et visiteurs

- a) Les aires de stationnement, d'évolution, de chargement et de déchargement doivent être situées à l'intérieur du terrain et être dimensionnées en fonction des besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

12.2.7. Stationnement des cycles

- a) Il est exigé au minimum :
- **2 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de SHON créés, pour les constructions autres que celles destinées aux commerces et les entrepôts.
 - Pour les constructions à usage de commerces et les entrepôts, il est exigé au minimum, au-delà des **400 premiers m²** de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) créés :
 - **2 m²** couverts et sécurisés, destinés au stationnement des cycles pour **100 m²** de SHON créés.

12.3. Impossibilité de réaliser les places de stationnements

- a) En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain d'assiette de l'opération, ou sur un autre terrain situé dans son environnement immédiat, le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut se dégager de ses obligations, conformément à l'article L.123-1-2 du code de l'urbanisme :
- soit en acquérant dans un parc privé, existant ou en cours de réalisation, situé à moins de 300 mètres du terrain de l'opération les surfaces de stationnement qui lui font défaut,
 - soit en obtenant une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, et situé à proximité de l'opération,

ARTICLE UZC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Obligation de planter :

- a) Les surfaces libres de constructions non affectées aux voiries et stationnements doivent être végétalisées sur au moins **30 %** de la superficie du terrain. Les aménagements seront conçus de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par l'utilisation de matériaux perméables ou toute autre technique favorisant la pénétration des eaux.
- b) Les places de stationnement conçues sur des superficies non imperméabilisées sont comptabilisées au titre des espaces végétalisés pour **25 %** de leur surface.
- c) Les aires de stationnement de plus de **1 000 m²** doivent être paysagées sur leur périphérie.
- d) Les emplacements destinés aux déchets doivent être masqués par des haies arbustives depuis la voie publique.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UZC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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