

---

## **CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY**

---

### **« Zone urbaine à vocation artisanale et industrielle de faibles nuisances. »**

#### **Article UY 1 - Les occupations et utilisations du sol interdites**

##### **Sont interdits :**

- 1.1- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.2- Les affouillements et exhaussements de sols sauf ceux nécessaires à une utilisation autorisée à l'article 2 et ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages de lutte contre l'incendie et les inondations, ainsi que les dépôts et stockage de matériaux ou de déchets.
- 1.3- Toute décharge de déchets industriels.
- 1.4- Les nouvelles constructions d'habitation.
- 1.5- Les établissements industriels dont les nuisances résiduelles, après traitement, ne sont pas compatibles avec la zone d'habitat environnante.
- 1.6- Le remblaiement des zones de ruissellement et inondation repérées par un tramage spécifique au plan de zonage et des zones situées aux abords du Cailly, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics ou d'intérêt général visant à lutter contre les inondations.
- 1.7- Les constructions de digues ou de détournements du lit des cours d'eau afin d'empêcher les débordements des eaux.
- 1.8- Les démolitions de bâtiments ou d'aménagements industriels sauf celles prévues à l'article UY2.
- 1.9- Les constructions à usage de stockage ou de production de produits dangereux sur les terrains situés dans un secteur de risque d'inondation ou de ruissellement.

#### **Article UY 2 - Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

##### **Peuvent être autorisés :**

- 2.1- Les constructions principales à destination d'activités artisanales et industrielles.
- 2.2- Les logements situés dans le bâtiment liés à la direction ou au gardiennage du site d'activités.
- 2.3- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.4- Toutes les nouvelles constructions situées dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique, dès lors qu'elles ne sont pas interdites par l'article 1 et que le niveau fini de plancher à rez-de-chaussée, est rehaussé d'au moins 0,30 mètre par rapport au niveau du terrain naturel, les sous-sols étant interdits.
- 2.5- Les démolitions de bâtiments ou d'aménagements industriels présentant un intérêt patrimonial doivent obtenir l'accord des services du patrimoine.

- 2.6- Les activités industrielles et les activités artisanales ne sont admises que sous réserve de leur compatibilité avec l'habitat et le réseau viaire environnants.

### **Article UY 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

- 3.1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée dans des conditions répondant à l'importance du projet, à la destination des constructions ou des aménagements envisagés.
- 3.2- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ces voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.3- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile et ramassage des ordures ménagères.
- 3.4- Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès sur une distance de 50 mètres à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie.

### **Article UY 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

- 4.1- **Eau potable** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable et au réseau d'eau industrielle.  
Les prélèvements directs dans les nappes souterraines doivent faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et elles ne peuvent être admises que dans la mesure où les périmètres de protection ne réduisent pas la surface utile de la zone.
- 4.2- **Assainissement eaux usées** : Le traitement des eaux résiduaires avant rejet est obligatoire conformément à la réglementation en vigueur. Toute construction, installation ou lotissement situé en zone d'assainissement collectif doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. En tout état de cause, le raccordement au réseau public d'assainissement devra être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement collectif de la CREA.
- 4.3- L'évacuation des eaux vannes dans le réseau pluvial, de même que l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau vanne, est interdite.
- 4.4- **Assainissement eaux pluviales** : avant rejet, les eaux pluviales doivent être régulées et traitées par des dispositifs appropriés. Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux à la parcelle sera privilégiée. En tout état de cause, le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la CREA.
- 4.5- **Electricité et télécommunication** : toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau électrique. Pour

toute construction nouvelle ou installation nouvelle, les raccordements au réseau électrique doivent être réalisés en souterrain.

Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

- 4.6- **Collecte des déchets** : Tout projet de construction ou toute nouvelle zone d'habitation doit se conformer aux prescriptions du règlement de collecte des déchets communautaire, spécialement lorsqu'elles régissent les caractéristiques et conditions de stockage des déchets.

#### **Article UY 5 - La caractéristique des terrains**

Pas de prescriptions particulières.

#### **Article UY 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### **Principe** :

- 6.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée en respectant une marge de recul de 10 mètres minimum, des voies et emprises publiques.

##### **Exception** :

- 6.3- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée. Celles-ci peuvent être implantées à l'alignement de fait ou en respectant un recul.

#### **Article UY 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **Principe** :

- 7.1- Toute nouvelle construction doit être édifiée en respectant une marge de recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction au faitage, en respectant un recul minimum de 5 mètres.

##### **Exception** :

- 7.2- L'édification des constructions d'équipements publics ou privés d'intérêt collectif et d'ouvrages techniques par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. Celles-ci peuvent être implantées en limites séparatives ou en respectant un recul.
- 7.3- Le long du Cailly et de la Clairette, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.

#### **Article UY 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UY 9 - L'emprise au sol des constructions**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UY 10 - La hauteur maximale des constructions**

Pas de prescription particulière.

**Article UY 11 - L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger**

**Généralités :**

- 11.1- Les constructions doivent s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects des matériaux, compatibles avec l'harmonie du paysage. L'usage des matériaux sommaires et la reconstruction des bâtiments à caractère provisoire sont interdits.
- 11.2- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

**Les façades :**

- 11.3- Les matériaux apparents en façade doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant.  
Les parties supérieures des façades en retrait du mur des étages courant du bâtiment doivent être traitées en harmonie avec l'ensemble de la façade.

**Les clôtures :**

- 11.4- Les arbres et haies végétales supprimés doivent être remplacés par des végétaux en essence locale de même espèce ou de qualité paysagère équivalente ou par une construction respectant le cadre urbain et résidentiel.
- 11.5- Dans les secteurs de ruissellement et inondation repérés au plan de zonage par un tramage spécifique et en bordures de rivières, les clôtures devront être ajourées et ne pas faire obstacles aux ruissellements.
- 11.6- Aires non bâties des surfaces artisanales et industrielles :
- Les limites sur emprises publiques doivent être paysagées ou clos par une clôture de manière à s'intégrer au paysage urbain.
  - Les aires de dépôts doivent être traitées de manière à ne pas être visible du voisinage.

**Article UY 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

- 12.1- Le stationnement de la totalité des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds propres à l'entreprise ou ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit être obligatoirement assuré dans l'emprise privée.
- 12.2- Il est exigé 1 place au maximum de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 12.3- Les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes, quel que soit le sens de la circulation autorisé dans la voie de desservant le terrain.

12.4-Sauf contre-indications liées à la nature du terrain ou liées à la nature du stationnement réservé pour les personnes à mobilité réduite, les aires de stationnement doivent être réalisées en matériaux absorbants, hors enrobé, afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans les réseaux d'assainissement pluvial.

**Article UY 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

13.1-Les marges d'isolement prescrites aux articles UY 6 et UY 7 doivent être plantées d'arbres de haute tige formant boisement ou rideau. Les parkings doivent être plantés. Les espaces libres de toutes parcelles doivent être traités en espaces verts plantés soigneusement entretenus.

13.2-Les espaces de service, les bâtiments annexes, les aires de livraison et de stockage sont masquées par des plantations continues formant un rideau.

13.3-De manière à limiter l'imperméabilisation des sols, une surface de 20% minimale d'espaces verts doit être réservée sur l'unité foncière.

13.4-Les marges libres par rapport aux berges des rivières doivent uniquement être plantées en espèces locales.

**Article UY 14 - Le coefficient d'occupation des sols**

Pas de prescription particulière.

**Article UY 15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

Pas de prescription particulière.

**Article UY 16 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Pas de prescription particulière.