

ZONE UZ

Extrait du rapport de présentation :

« La zone UZ est essentiellement constituée de constructions à usage d'activités économiques. Elle se compose de trois zones d'activités économiques.

La zone d'activités des Violettes, située à l'Est de la voie ferrée, entre la RN31 et la sente de la ravine, est la zone la plus importante et appelée à se développer.

La zone d'activités Cap Darnétal se situe au Sud de la commune, à l'Est de la voie ferrée.

Secteur UZc

Enfin, dans le cœur urbain de la commune, se situe la zone d'activités Cap Longpaon, orientée vers le para-médical, et accueillant quelques logements.

Le règlement tient compte de leurs spécificités et permet leur développement mesuré et équilibré. »

ARTICLE - UZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation exceptées celles mentionnées à l'article UZ 2.
- Les exhaussements et affouillements des sols à l'exception de ceux visés à l'article UZ 2.
- Les terrains de camping et de caravaning. Le stationnement des caravanes à usage d'habitation.
- Les dépôts de véhicules, de ferrailles, de déchets et les entreprises de cassage de voitures.

Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...) est interdit.

Dans les zones d'expansion des ruissellements (dont les largeurs sont définies en annexe de ce document), sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions de quelque nature que ce soit à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2.
- Les changements de destination des constructions existantes ayant pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations.
- Les aires de stationnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- Les clôtures pleines et leur reconstruction.

En zone UZc, les constructions à usage industriel, d'artisanat ou d'entrepôt à l'exception de celles visées à l'article UZ 2.

ARTICLE - UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à condition d'être destinées à des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements ou installations admises dans la zone.
- Les dépôts d'hydrocarbures à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques d'incendie et en éviter la propagation.
- Les constructions situées dans la bande des infrastructures des transports terrestres bruyants doivent respecter les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, et ce en fonction de leur destination.
- Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs.

Dans les zones d'expansion des ruissellements (dont les largeurs sont définies en annexe de ce document), sont autorisés :

- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées sous réserve de réaliser une étude hydrologique mesurant précisément le risque lié aux ruissellements
- Les nouvelles constructions et les extensions mesurées dans la mesure où celles-ci ne sont pas dans une zone à risque fort identifiée dans le bilan hydrologique de la commune et qu'elles présentent un rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.
- Les constructions ne faisant pas obstacle aux écoulements naturels de l'eau.
- Tout remblaiement, endiguement ou excavation des sols nécessaire à la réalisation d'ouvrages

de lutte contre les inondations.

- Les aires de stationnement si le risque inondation a été levé par une étude hydrologique propre à l'opération.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est lié à une inondation) avec rehaussement du rez-de-chaussée d'au moins 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux pour un événement centennal, ou à défaut par rapport au terrain naturel.

Dans les périmètres de protection éloignée du captage de Carville, les occupations du sol seront autorisées sous réserve du respect de la Déclaration d'Utilité Publique du 15 novembre 2004, jointe en annexe du règlement.

En zone UZc, les constructions à usage industriel, d'artisanat ou d'entrepôt, uniquement si elles n'apportent pas de nuisances au voisinage.

ARTICLE - UZ 3 - VOIRIE.

1- Accès

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur l'une ou plusieurs de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation (notamment des piétons) et le stationnement peut être interdit.

Toute opération doit prendre un minimum d'accès sur les voies publiques.

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 situés en des points les plus éloignés possibles des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès réservés aux piétons, indépendants des accès des véhicules. Ces accès pour piétons doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

2- Voirie

Les voies, privées ou publiques, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères. Leurs dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics. Les voiries en impasse doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. Dès lors que la configuration le permet, elles se prolongeront par un cheminement piétonnier ou s'ouvrent sur un espace ouvert au public.

En zone UZ uniquement, la desserte interne des parcelles devra permettre aux véhicules semi-remorques de faire demi-tour sur le terrain afin d'éviter toute manœuvre sur la voie publique.

ARTICLE - UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX.

1- Eau potable

Toute construction autorisée doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable. Tous travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable, non destinés à desservir une installation existante ou autorisée, sont interdits (à l'exception des poteaux d'incendie).

2- Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public est subordonnée à une autorisation de rejet, conformément à l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique.

3- Assainissement eaux pluviales

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 à la parcelle doit être privilégiée.

A défaut d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2 l/s/ha vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera recherché. Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.

Le dimensionnement des dispositifs de gestion des eaux pluviales doit prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées (toitures, voirie d'accès, terrasses,...) et être calculé sur la base d'une pluie centennale.

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 communauté d'agglomération et le règlement du SAGE Cailly-Aubette-Robec.

4- Autres réseaux

Les réseaux (électricité, téléphone, télévision, multimédia, etc.) et leur raccordement seront enterrés.

ARTICLE - UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

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

1- Règles

Les constructions seront implantées à **5m au moins en retrait** par rapport à l'alignement des voies. **En zone UZc, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement de l'emprise publique.**

2- Champs d'application

Les dispositions du présent article s'appliquent aux voies ouvertes à la circulation publique de statut privé ou public ainsi qu'aux emprises publiques (jardin, parc public, place....).

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE - UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

1- Règles

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la hauteur du bâtiment, **sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.**

En zone UZc, les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 3 mètres.

Le long des cours d'eau, les nouvelles constructions (hors extensions jointives) doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres peut être végétalisée.

2- Champs d'application

Les règles exposées ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc....). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions* voisines et/ou à la qualité des lieux.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.

Les bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU qui ne sont pas conformes aux règles édictées par le présent article peuvent faire l'objet d'extension et de surélévation dès lors que ces dernières sont réalisées dans le respect des dispositions du présent article.

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

1- Règles

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance entre deux bâtiments **soit au moins égale à 6 mètres.**

En zone UZc, cette distance est rapportée à au moins 3 mètres.

2- Champs d'application

Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher (tels que poteaux, pylônes, candélabres, ouvrages de génie civil divers, coffrets concessionnaires, transformateurs compact, relais, boîtiers de raccordement etc...). Ils doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte aux constructions voisines et/ou à la qualité des lieux.

ARTICLE - UZ 9 - EMPRISE AU SOL.

Le coefficient maximum d'emprise au sol (telle que définie en DG10), rapporté à la totalité de l'unité foncière d'implantation est égal à **70%** de l'unité foncière.

ARTICLE - UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS.

La hauteur maximale au sommet des constructions est limitée à **15 mètres.**

En zone UZc, la hauteur maximale est de 12 mètres.

Aucune hauteur maximale n'est fixée pour les constructions et installations nécessaires à l'exercice du service public ferroviaire.

ARTICLE - UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR.

• **Principes généraux**

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faîtage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, le bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante, tant construite que naturelle.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments.

- **Prescriptions architecturales**

- a) Façades*

Les matériaux de façade peuvent être principalement constitués de bardage métallique, excepté en zone UZc.

Les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les clôtures.

- b) Clôtures*

Conformément à l'article R 421-12-d, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Les nouvelles clôtures ou celles réhabilitées n'excéderont pas 2 mètres de haut maximum, sauf si les clôtures voisines existantes sont plus hautes et ce dans un souci d'harmonisation ou pour raison de sécurité, dans la limite de 3,50 mètres de haut.

- c) Citernes et stockage*

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 1000 litres, ne doivent pas être apparents.

ARTICLE - UZ 12 - STATIONNEMENT.

1- Champs d'application

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, à l'intérieur de la propriété.

La superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 25m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 2,50m X 5,00m. Pour le stationnement handicapé, la superficie nécessaire pour le stationnement d'un véhicule, y compris les accès et les espaces de retournement, est de 40m² (à titre indicatif et à l'exclusion des véhicules poids lourds). Chaque place devra faire au moins 3,50m x 7,00m.

Les dimensions des emplacements de stationnement pour les véhicules poids lourds seront adaptées aux besoins

2- Règles

Lors de toute opération de construction, de division de bâti existant, de changement de destination ou de transformation de locaux, devront être réalisées des aires de stationnement dont les normes sont définies ci-après :

- pour les constructions à usage d'activités (artisanat, industrie) :

1 place de stationnement pour 60m² de surface de plancher de la construction

- pour les bâtiments publics, bureaux et services :

3 places de stationnement pour 100 m² de la surface de plancher de la construction.

- pour les établissements commerciaux :
 - hôtels : 1 place par chambre + 1 place supplémentaire
 - restaurants : 1 place de stationnement pour 10m² de salle de restaurant
 - autres commerces : 5 places de stationnement pour 100 m² de la surface de plancher de la construction

- pour les constructions à usage d'ateliers ou de dépôts :
0,5 place/100 m² de la surface de plancher de la construction.

Cette norme constitue le nombre minimum de places de parkings à prévoir.

La surface maximum du sol occupée par les aires de parkings et de stationnement, de manœuvre, de chargement, de manutention, les voies d'accès et de circulation ne devra pas excéder 40% de la surface totale du lot.

Les aires de parking de plus de 40 places devront être découpées en plusieurs unités et séparées par des espaces verts et plantations.

Stationnement des deux-roues motorisés

Le stationnement des deux-roues motorisés est assuré sur les espaces de stationnement aménagés pour le stationnement des voitures.

Mutualisation des places de stationnement

Dans les opérations d'urbanisme, il est possible de réaliser un parc commun à l'ensemble ou à une partie de l'opération. Ainsi, les normes définies isolément par type de constructions pourront être réduites si les places de stationnement du parc commun correspondent à des occupations alternatives dans le courant de la journée ou de la semaine (bureaux d'entreprise, commerces, logements...), sur production d'un mémoire justificatif.

ARTICLE - UZ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.

Sur les terrains constructibles, il est prescrit un **coefficient de perméabilité de 20% minimum**, correspondant à une surface de l'unité foncière devant rester perméable aux eaux pluviales par un traitement de sol favorisant les infiltrations naturelles (gazon, dalles enherbées, gravillons, terre stabilisée, etc.).

Les plantations existantes y compris les haies doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Les mares, fosses et talus doivent être conservés.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

Quand les citernes de gaz comprimé et autres combustibles ne sont pas enterrées, elles doivent être entourées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant et d'un grillage vert rigide entre la haie et la citerne. Un accès piéton devra être conservé.

Les abords de cours d'eau doivent uniquement être plantés en espèces locales. L'usage de plantes exotiques ou invasives (ex : Renouée du Japon, Buddleia,...) est interdit.

Article - UZ 14 - Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UZ 15 – Performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

Article - UZ 16 – Infrastructures et communications électroniques

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.