

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Ux, Uy et Uya

Le secteur Ux est un secteur urbain à vocation d'activités de bureaux.

Les secteurs Uy (situé sur le plateau) et Uya (situé dans la vallée de l'Austreberthe) sont des secteurs urbains destinés à recevoir des activités industrielles et artisanales.

Article Uxy 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations, sauf celles fixées à l'article 2.
- 1.2 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les dépôts de déchets industriels ou de matériaux divers dangereux ou polluants ou flottants
- 1.4 - le comblement des mares

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Sauf dans les espaces affectés par un risque de cavité souterraine ou un risque d'inondation, dans le secteur Ux, les aménagements et constructions liés, directement ou indirectement, au fonctionnement, à l'attractivité, à la promotion, à l'animation ou au gardiennage de l'activité de bureaux.
- 2.2 Sauf dans les espaces affectés par un risque de cavité souterraine ou un risque d'inondation, dans les secteurs Uy et Uya :
 - les constructions ou installations à activités artisanales ou industrielles, y compris leur extension, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, et d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
 - Les équipements d'intérêt collectifs, publics ou privés
 - Les constructions à usage d'habitation, attenantes aux bâtiments principaux, ou d'une surface inférieure à 40m² de surface hors œuvre nette, nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone
- 2.3 Dans les secteurs affectés par risque d'inondation par crue inférieure à 50cm (repérés sur les documents graphiques par des hachures horizontales vertes), dans le secteur Uya :

- les constructions ou installations à activités artisanales ou industrielles dont la dalle de rez-de-chaussée est située à plus de 50cm du sol naturel

2.4 Les voiries et équipements liés

2.5 - Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.6 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, et les travaux et aménagements permettant de lever ou de réduire le risque « cavités souterraines »

Article Uxy 3 - 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 dont toutes les caractéristiques correspondent à sa destination.

3.2 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, y compris le recul du portail qui peut être imposé.

3.3 - Les accès d'un établissement, d'une installation, d'une construction à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que:

- la visibilité soit suffisante.
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manoeuvres sur la voie.

3.4 Pour toutes les constructions le nécessitant, un emplacement, près de la voie publique accessible aux véhicules ramassant les ordures ménagères, doit être prévu pour accueillir les conteneurs à déchets ménagers.

Article Uxy 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

4.1 EAU POTABLE- Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

4.2.1 Toute construction, installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

4.2.2 A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif, conformément aux dispositions du Code Général des Collectivités Territoriales. Il doit être conçu de façon à pouvoir être

mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

- 4.2.3 Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel, et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfasse à la réglementation en vigueur.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

- 4.3.1 Les eaux de ruissellement provenant des nouvelles surfaces bâties ou aménagées doivent être contenues ou absorbées sur l'unité foncière (ou les parcelles) concernée(s).

- 4.3.2 Les dispositifs de régulation (tranchée d'infiltration, noues, mares, ...) seront dimensionnés en tenant compte de la pluie locale de période de retour 100 ans la plus défavorable. Un débit de fuite, calculé sur la base de 2 litres/seconde et par hectare de terrain, est toutefois admis.

- 4.3.3 Les aménagements nécessaires, y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, ainsi qu'à la vulnérabilité aval sur l'ensemble du bassin versant.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

Article Uxy 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement :

- Les nouvelles constructions nécessitant un assainissement doivent être établies sur un terrain d'une superficie minimale de 1500 m².
- L'agrandissement des constructions existantes peut être autorisé sans condition de surface minimale de terrain, à condition que le pétitionnaire démontre que son installation sanitaire reste conforme à la réglementation.

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

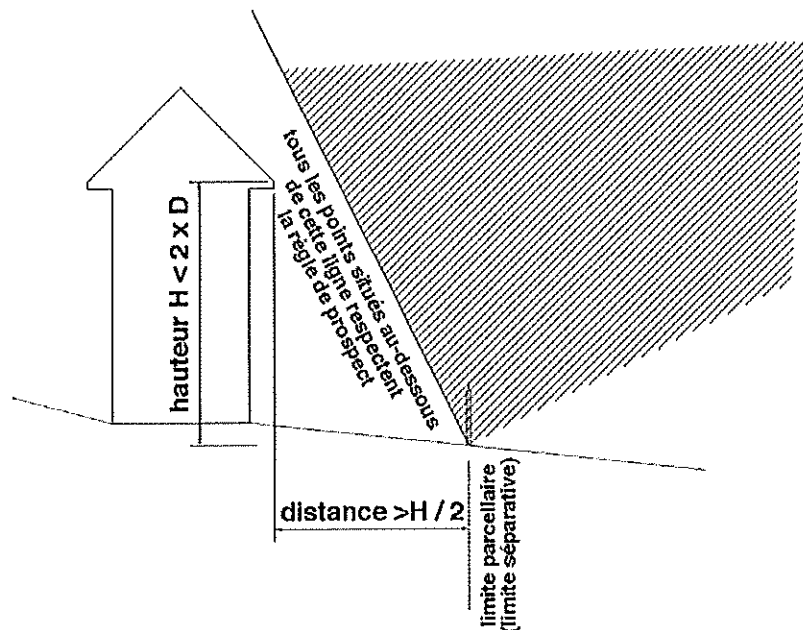
- 6.1 Sauf indications particulières portées au plan, les constructions principales doivent observer un recul d'au moins :

- 8m en arrière de la voie, le long des routes départementales
- 5m en arrière de la voie ou de l'emprise publique, pour les autres cas.

- 6.2 Sauf indications particulières portées au plan, les annexes pourront présenter un recul minimal de 3,00m vis-à-vis des routes départementales et de 1,50m dans les autres cas, si elles ne comportent pas d'entrée directe sur la voie publique, si elles ne présentent pas un danger pour la circulation, et s'il existe par ailleurs une entrée charretière, avec recul minimum de 5m de la limite de voirie lorsque ladite annexe est à usage de garage.

Article Uxy 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1 Par rapport aux limites séparatives extérieures de la zone, les nouvelles constructions doivent observer un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur en tout point du bâtiment à 5m.
- 7.2 Par rapport aux limites séparatives intérieures de la zone, les nouvelles constructions peuvent s'implanter.
- soit en limite séparative
 - soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L > H/2$) avec un minimum de 3,00m.



- 7.3 Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions telles que guérites et bureaux de gardiens ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels la distance minimum indiquée ci-dessus est de 2,00m.

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

Pas de prescriptions spéciales

Article Uxy 9 - Emprise au sol des constructions

Pas de prescriptions spéciales

Article Uxy 10 - Hauteur maximale des constructions

- 10.1 Pour le calcul des prospects, la hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au bord supérieur de l'acrotère dans le cas d'une toiture en terrasse.

En tout état de cause, la hauteur totale des bâtiments, y compris leurs toitures et tous édifices émergeant de ces toitures ou terrasses ne doit pas excéder 12 mètres.

Les superstructures telles que les mats et enseignes pourront toutefois atteindre la hauteur de 15m au maximum, et les antennes atteindre la hauteur de 25m au maximum (ces hauteurs sont calculées à partir du sol avant travaux).

Article Uy 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

- 1 1.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.

Volumétrie : Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) pourront recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Toitures : Les bâtiments n'auront en général pas de toitures visibles du sol, sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

Annexes : les annexes, garages, dépôts, logements de gardiennage, devront former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité. Dans tous les cas, les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Matériaux et couleurs : les matériaux et couleurs utilisés en façades et couvertures seront choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps. Les bardages en tôle galvanisée seront autorisés, sous réserve d'un projet architectural de qualité.

A moins de 75m de l'axe de la RD43, les stockages d'une hauteur supérieure à 3 mètres devront être intégrés au bâtiment avec les mêmes matériaux de façade que le bâtiment contigu.

Enseignes : leur localisation sera indiquée lors de la demande de permis de construire

Eclairage extérieur : l'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et des espaces libres privés fera, pour le modèle de luminaire, l'objet d'un choix global.

Clôtures :

Le long des voies publiques, une clôture treillis galvanisée et plastifiée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum, comprenant des poteaux tubulaires de même nature que la clôture.

En limite séparative, une clôture grillagée de couleur verte sera prévue sur 2m de hauteur maximum comprenant des poteaux de même couleur.

Les portails de 1,8m de hauteur maximum seront pivotants ou coulissants et comprendront une poutre basse et un barreaudage vertical. La teinte sera verte identique aux clôtures.

Article Uxy 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, dans des parkings de surface ou des garages.

Il est exigé :

- pour les activités artisanales et industrielles : une place pour 50m² de surface hors œuvre nette
- pour les bureaux : une place pour 25m² de bureaux construits

Cependant, le nombre de places à réaliser sera apprécié, au cas par cas, en fonction de la nature de l'activité et des besoins de stationnement générés par elle.

Pour les activités ayant un faible taux d'occupation (laboratoires, stockages), le nombre de places à réaliser pourra être inférieur aux quotas réglementaires, sous réserve que les dispositions du plan de masse permettent de compléter ultérieurement le parc de stationnement à concurrence du quota demandé.

Article Uxy 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

13.1 Les espaces libres de toute construction et non utilisés à la circulation automobile seront traités en espaces libres engazonnés, plantés sur une surface représentant au moins un tiers de la surface totale de la parcelle.

La plantation d'un arbre de haute tige par 300m² de surface de parcelles est obligatoire.

Autour des lieux de stockage, un écran végétal sera créé composé de haies, arbres et arbustes.

Le bassin d'orage recevra un traitement paysager le long de la clôture et des plantations d'arbres de haute tige et d'arbustes sur les talus.

Article Uxy 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

14.1 Le COS applicable dans le secteur Ux est de 0,2

Le COS applicable dans le secteur Uy est de 0,6

Le COS applicable dans le secteur Uya est de 0,4