CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère de la zone : zone urbaine regroupant principalement des activités. Cette zone est composée de trois parties qui sont situées aux lieux-dits :

- "Les Fontaines" et "Le Trou du Tonnerre" : correspond aux Ets LARDENOIS.
- "Derrière les Maillets" : correspond à la Centrale Laitière Haute Normandie.
- "Marais de Hermes" et "Marais de Caillouel" : correspond au lotissement industriel.

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

Article UI 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles interdites à l'article 2.

Toutefois, sont autorisées sous condition :

- les constructions destinées aux logements des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance des établissements autorisés. Ces constructions doivent être obligatoirement intégrées ou accolées aux bâtiments d'activités.
  - les immeubles existants avant la mise en vigueur du Plan d'Occupation des Sols qui peuvent être réparés et aménagés (des extensions ou additions de faible importance peuvent être autorisées).
  - la reconstruction en cas de sinistre à égalité de surface de plancher.
  - les constructions d'équipements d'infrastructure liés à la voirie et aux réseaux divers (transformateurs, pylônes, réservoirs d'eau potable, postes de détente de gaz, station d'épuration...).

Article UI 2 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions à usage d'habitations.
- les établissements hippiques.
- les terrains de camping et de stationnement des caravanes soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-6 et suivants et R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les garages de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13. 1° du Code de l'Urbanisme.
- les habitations légères de loisirs soumises à la réglementation prévue aux articles R 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- les parcs d'attraction et aires de jeux et de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, des poussières, de la circulation.

- l'ouverture et l'exploitation de carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les groupes de garages doivent être disposés de façon à ne présenter qu'un accès sur la voie publique.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination et à leur importance.

Article UI 4 - Desserte par les réseaux.

L'alimentation en eau potable doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

Pour les constructions qui en raison de leur hauteur ne peuvent être desservies gravitairement, le constructeur doit réaliser à sa charge l'installation de surpression.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système unitaire ou séparatif).

A défaut de branchement possible sur un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement agréés avant rejet en milieu naturel.

Ces installations doivent autant que possible, être conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lors de sa mise en place.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article 35-8 du Code de la Santé Publique et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UI 6 - Implantation par rapport aux voies

Les constructions doivent être implantées avec un retrait (R) d'au moins 6 m par rapport à l'alignement.

Article UI 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale (M) de 5 m des limites séparatives.

Dispositions particulières :

Toute nouvelle construction doit être implantée avec une marge de recul minimale de 10 m, par rapport aux berges de la rivière "Le Therain".

Article UI 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par un acte authentique.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (vue directe).

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Article UI 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 50 % de la surface totale de la parcelle.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction est limitée à 10 m à l'égout du toit.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé pour des raisons techniques ou fonctionnelles.

Article UI 11 - Aspect extérieur

Les matériaux brillants (tôles galvanisées...) sont interdits.

La couleur blanche est interdite en grande surface ainsi que les couleurs agressives ou mal adaptées au site.

Les matériaux destinés à être recouverts (parpaing, bardage) doivent l'être d'enduits ou de peintures de teintes dénuées d'agressivité.
Des variations de coloris devront être adoptées afin d'atténuer l'aspect massif des constructions.

Article UI 12 - Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

pourles constructions ou installations à usage d'activités industrielles, artisanales et commerciales, les besoins en stationnement en dehors de la voie publique, seront évalués lors de l'instruction des demandes de permis de construire, en fonction de la nature des activités.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

Les dépôts et décharges doivent être dissimulés par des haies vives ou des arbres à croissance rapide.

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1000 m2.

SECTION III - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

Article UI 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Article UI 15 - Dépassement du C.O.S.

Néant