

Chapitre II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS Uy, Uyi, Uym, Uz et Uzi

Les secteurs suivants, auxquelles les règles définies par le présent chapitre II s'appliquent, complètent les zones urbaines de la commune:

- le secteur Uy, partie des zones urbanisées à vocation principale d'activités économiques,
- le secteur Uyi, partie du secteur Uy, à risque d'inondation
- le secteur Uym, partie du secteur Uy, à risque d'effondrement de terrain
- le secteur Uz, à vocation principale d'activités ferroviaires
- le secteur Uzi, partie du secteur Uz, à risque d'inondation

Article Uy 1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les nouvelles constructions engendrant des nuisances incompatibles avec leur environnement
- 1.2 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents (art. R-443-7)
 - saisonniers (art. R-443-8.1)

Le stationnement des caravanes (art. 443-4)
- 1.3 Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, dans le cadre de l'application de l'article 2, des aires de stationnement ouvertes au public, ainsi que des affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'urbanisation et à l'aménagement de la zone.
- 1.4 Toutes décharges de déchets industriels
- 1.5 Dans les secteurs Uyi et Uzi, tout nouveau logement et toute construction dont le plancher du rez de chaussée serait à un niveau inférieur à celui des plus hautes eaux connues, les sous sols étant interdits.
- 1.6 Dans les zones Uyi et Uzi, et sur tous les terrains situés à moins de 20m des rivières, les remblais ou tout ouvrage susceptibles de gêner le libre écoulement des eaux, ou de provoquer le détournement du lit du cours d'eau, sauf pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques publics visant à lutter contre les inondations.
- 1.7 Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, etc.)
- 1.8 La construction de tout bâtiment dans la zone Uym

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

Peuvent être autorisés:

- 2.1 Dans le secteur Uy, les constructions ou installations liées à l'activité artisanale, commerciale ou industrielle (y compris les installations classées), et à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes, et à condition de ne pas occasionner de gêne incompatible avec les activités voisines.
- 2.2 Les habitations dont la présence est nécessaire pour l'activité
- 2.3 Dans le secteur Uyi, l'extension des établissements existants
- 2.4 Dans le secteur Uz, les constructions ou installations liées au fonctionnement de l'activité ferroviaire
- 2.5 Sans application des articles Uy6, Uy7, Uy10, Uy12, Uy13 et Uy14, s'ils rendaient l'opération impossible, la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf en ce qui concerne les secteurs Uyi et Uzi les constructions détruites à la suite d'une inondation, et en ce qui concerne le secteur Uym, les constructions détruites à la suite d'un mouvement de terrain), avec une surface de plancher au maximum équivalent.

Article Uy 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 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès, sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

Article Uy 4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable, par canalisations enterrées, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles, artisanales ou commerciales 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 satisfassent à la réglementation en vigueur.

Si le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité ou en cas d'impossibilité réglementaire ou technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire doit être installé.

Une attention particulière devra être portée à l'étanchéité des réseaux, compte tenu de la proximité de la nappe phréatique, de manière à éviter tout risque de mélange.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

Pour toute nouvelle construction, 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.

Avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs notamment à l'exutoire des parcs de stationnement pourra être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 L/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt de permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

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 Uy 5 Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

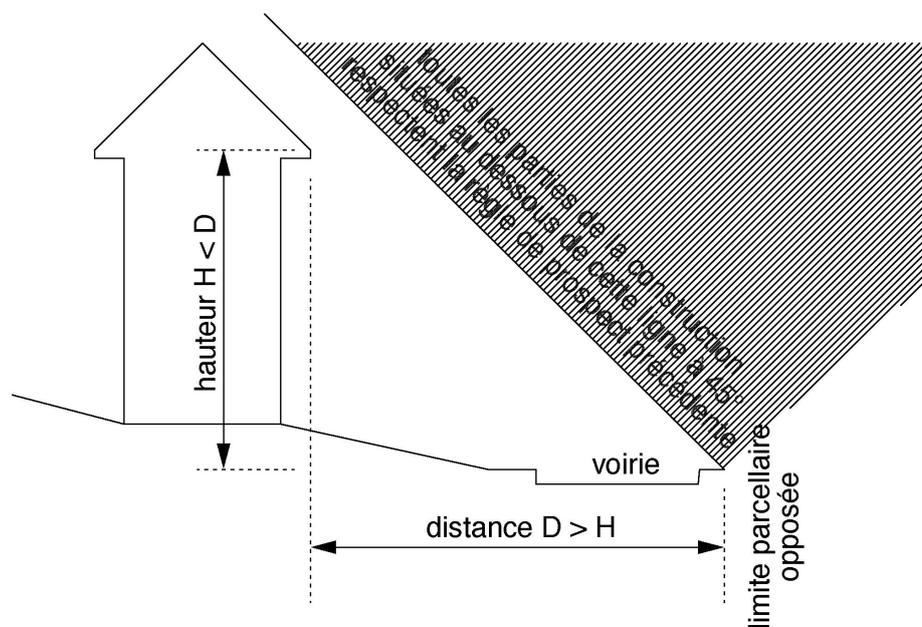
Dans le cas où le réseau d'assainissement des eaux usées n'existe pas à proximité ou dans le cas d'une impossibilité technique de raccordement, le

terrain, pour être constructible, doit offrir une surface minimale de 1200 m² par logement.

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

Les constructions doivent être implantées:

- 6.1 soit à l'alignement des voies publiques, en particulier s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra alors de respecter.
- 6.2 soit en retrait minimal de 10 m (à l'exception des petits bâtiments de moins de 20m² de surface hors œuvre brute, et des logements de moins de 80m² de surface hors œuvre brute, qui devront alors respecter toutefois un retrait minimal de 3m).
- 6.3 Dans tous les cas d'application de l'article 6.2 précédent, la distance horizontale entre la construction et le côté opposé d'une voie publique ne doit pas être inférieure à la différence de hauteur (voir croquis ci-après).

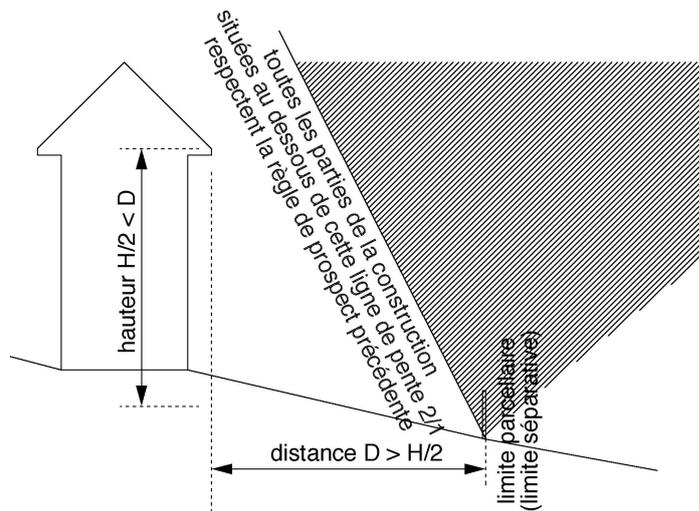


- 6.4 En limite du Cailly, les constructions seront édifiées à une distance minimale de 4m de la rive du Cailly. Cette bande de 4m devra être plantée ou enherbée.

Article Uy 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées:

- 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 avec un minimum de 5,00m (voir croquis ci-après).



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

Pas de prescription spéciale

Article Uy 9 Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale.

Article Uy 10 Hauteur maximale des constructions

- 10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder 20m.
- 10.2 La hauteur est mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures exclues.

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

11.1 Généralités

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les

travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

- 11.1.2 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Aspect

Tant sur les constructions que sur les clôtures, les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments environnants

11.3 Toitures

Les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.

11.4 Clôtures

- 11.4.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

- 11.4.2 Les clôtures en plaque de béton sont interdites (sauf en soubassement sur une hauteur maximale de 0,5m).

- 11.4.3 Les clôtures végétales seront constituées de haies vives d'essence locale ou régionale (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...).

- 11.4.4 En bordure de rivière, les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux

Article Uy 12 Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 Le nombre de places de stationnement automobile sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m² de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.

- 12.2 Le stationnement des vélos est également à prévoir, à raison, au minimum, d'une place « vélo » pour deux places « automobile ».

- 12.3 En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement automobile, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites-places.

La surface à prendre en compte pour les parcs de stationnement est de 25m² par place, y compris les accès.

Article Uy 13 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m² de surface hors œuvre nette.
- 13.4 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes d'essence locale.

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

Le COS applicable est le suivant: 0,8

Les constructions offrant les performances énergétiques du label BBC 2005 peuvent faire l'objet d'un dépassement de ce COS de 30% (à l'exception de celles qui sont situées dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques défini par l'article L. 621-30-1 du code de l'urbanisme, pour lesquelles ce dépassement ne peut excéder 20%).

En cas d'agrandissement de constructions existantes qui ne respectent pas ce label, ou en cas de constructions nouvelles sur un terrain où existent déjà des constructions ne respectant pas ce label, le dépassement autorisé ci-dessus est affecté d'un ratio égal au rapport entre les surfaces SHON nouvelles et les surfaces SHON totales.