

CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Qualification de la zone : ZONE D'ACTIVITES

La zone UY correspond à la partie industrielle de la ville, située en bordure de la Seine et de la RD 6015.

Trois secteurs de zone ont été créés :

- Un secteur UY1 a été créé et correspond au périmètre de danger lié à la présence d'établissements classés SEVESO.
- Un secteur de zone UYs reprenant les zones d'inondations liées aux crues et débordements de la Seine,
- Un secteur UY1s signale la présence des deux risques naturels et technologiques.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE UY 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Les dispositions des alinéas 1.1 à 1.4 ne sont pas applicables aux secteurs UY1 et UY1s.

1.1 - Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement.

1.2 - Le terrain de camping et le stationnement des caravanes et similaires.

1.3 - Les divers modes d'utilisation du sol prévus aux articles R.421-19 et R.421-23 du code de l'urbanisme sauf :

- 1.3.1 - les aires permanentes de stationnement ouvertes au public,
- 1.3.2 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- 1.3.3 - les exhaussements et affouillements de sol.

1.4 - Les constructions d'habitation à l'exception de celles liées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

1.5 - Dans les secteurs de zone UY1 et UY1s, sont interdites toutes nouvelles occupations, exceptées celle visées à l'article 2.

1.6 - Dans le secteur UYs, dans l'attente de l'approbation du PPRI, sont interdites toutes nouvelles occupations, utilisations du sol et constructions, sauf celles visées à l'article 2.

1.7 - Dans l'ensemble de la zone UY et secteurs de zone : Le comblement des mares est interdit.

**ARTICLE UY 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS
SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les adaptations mineures rendues nécessaires par la nature des sols, la configuration des parcelles, ou le caractère des constructions avoisinantes,

2.2 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2.3 - Les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau.

2.4 - Dans les secteurs UY1 et UY1s :

2.4.1 - Les extensions des activités à risque sont autorisées dans la limite de la population soumise au risque : principe de 10 personnes par hectare sur l'unité foncière en secteur 1.

2.4.2 - L'évolution des périmètres de danger est limitée aux activités existantes à la date d'approbation du P.L.U.

2.5 - Dans le secteur UY1, sont autorisés :

2.5.1 - les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendrent les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement,

2.5.2 - l'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement,

2.5.3 - la reconstruction de bâtiments sinistrés pour des causes autres que celles liées au risque technologique.

2.5.4 - concernant les activités, il n'est pas fixé de surface minimale pour les extensions de bâtiments,

2.5.5 - les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place,

2.5.6 - les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau.

2.6 - Dans le secteur UYs, sont autorisés :

2.6.1 - Une évolution modérée des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U.,

2.6.2 - Les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques ailleurs.

2.6.3 - Les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liés à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval ainsi que les aires de stationnement liées aux activités économiques implantées en zone bleue (du PPRI), sous réserve qu'elles se situent au niveau du terrain naturel.

2.6.4 - les équipements publics,

2.6.5 - les constructions et extensions d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, les bureaux, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm,

2.6.6 - les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau,

2.6.7 - les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédent l'évènement et sous condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir.

2.6.8 - Pour les bâtiments autorisés, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte. A cette exception près, l'ensemble des voies, parkings, aires immédiates de stationnement, sera arasé au niveau du terrain naturel.

2.6.9 - les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 - Tout terrain non desservi directement par une voie publique ou privée est inconstructible

3.2 - Les dessertes créées à partir de servitudes sont autorisées.

3.3 - Les constructions ou installations doivent donner sur des voies permettant l'accès au matériel de lutte contre l'incendie.

3.4 - Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics. Elles ne pourront excéder une longueur de 25 m.

3.5 - Toutes dispositions devront être prises pour assurer la lisibilité des véhicules sortant des propriétés

3.6 - Le long de la RN 15, il ne sera autorisé qu'un accès par parcelle existante à la date du 1er janvier 1989. Cet accès doit être aménagé de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 m de part et d'autre d'un point de l'axe de l'accès, situé à 4 m en retrait de l'alignement de la voie.

3.7 - Dans l'îlot d'Eauplet, la création de tout nouvel accès est interdite.

3.8 - Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales issues des voiries ne les inondent.

ARTICLE UY 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tout bâtiment projeté, à usage d'habitation ou abritant une activité, doit être alimenté en eau et électricité et raccordé à tous réseaux collectifs dans des conditions satisfaisantes compte-tenu de la destination et des besoins des constructions existantes ou projetées. Si elle ne l'est pas, cette construction est interdite.

4.1 – Eau potable

4.1.1 - Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable par des canalisations souterraines.

4.2 – Assainissement eaux usées

4.2.1 - Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

4.3 – Assainissement eaux pluviales

4.3.1 - L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée.

4.3.2 - 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 inférieurs.

4.3.3 - Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage - régulation, drains d'infiltration, ...).

4.3.4 - Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné au minimum sur la base des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 litres par seconde et par hectare aménagé.

4.3.5 - S'il existe un réseau pluvial, seul le débit de fuite ou le trop plein du dispositif de régulation pourra y être raccordé.

4.3.6 - 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 – Autres réseaux

4.4.1 - Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

ARTICLE UY 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

6.1 - Une marge d'isolement de 10 m, comptée à partir de la voie publique devra être respectée.

6.2 - Pour les voies faisant déjà l'objet d'une marge non aedificandi cette dernière sera prise en compte.

6.3 - Dans le secteur Uy1, les distances d'éloignement à respecter pour les voies de communication dont le débit est inférieur à 2 000 véhicules par jour sont les suivantes :

6.3.1 - 10 m pour les silos plats

6.3.2 - 25 m pour les autres types de stockage et les tours d'élévation.

ARTICLE UY 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 - Les constructions pourront être implantées :

7.1.1 - soit en limite séparative,

7.1.2 - soit en observant un recul minimum par rapport à celle-ci, calculé en tout point de la construction et égal à la moitié de la hauteur de la construction, sans être inférieur à 5 mètres.

7.2 - La distance à respecter avec tout point de la zone N doit être de 5 m minimum.

ARTICLE UY 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UY 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale autorisée est fixée à 13 m calculée par rapport à la côte NGF du terrain naturel et ce en tout point du bâtiment.

ARTICLE UY 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 - Les constructions de quelque nature qu'elles soient devront respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et par le site

11.2 - L'usage de matériaux sommaires et la construction de bâtiments à caractère provisoire sont interdits.

11.3 - L'autorisation de construction peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur nature, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, au site ou aux paysages naturels.

11.4 - Les enseignes devront être intégrées à l'architecture des bâtiments.

11.5 - La construction d'appontement ou ouvrages divers y sera autorisée sous réserve du respect du site.

11.6 - Les constructions devront intégrer des locaux adaptés au stockage des bacs destinés à la collecte des déchets (cf. le règlement de collecte remis dans le cadre des fiches aggro). La sortie des bacs est à la charge des usagers, la collecte se faisant à partir des voies publiques.

11.7 - Les extensions doivent être réalisées avec des pentes de toitures semblables à celles du ou des volumes d'origine, avec une tolérance de + ou - 5°, sauf dans le cas d'un projet faisant l'objet d'une recherche architecturale motivée, où des pentes et des formes de toitures différentes seraient justifiées.

ARTICLE UY 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logements, dont une devra être incorporée dans la construction.

12.2 - Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place pour 25 m² de surface de plancher hors-œuvre nette (SHON)

12.3 - Pour les autres constructions : le nombre de place devra correspondre aux besoins réels.

12.4 - Dans le cas de changement d'occupation ou d'affectation, le nombre de places de stationnement est déterminé en fonction de la totalité des besoins existants et créés.

12.5 - En cas d'impossibilité technique ou économique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaires sur le terrain de la propriété où est édifiée la construction, le constructeur peut :

- Réaliser ou faire réaliser les places sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m de la construction principale,
- Participer financièrement à la politique de création de parking menée par la commune, lorsque celle-ci aura décidé, au terme d'une convention à passer avec la commune en versant une participation prévue aux articles R.332.17 à R.332.23 du code de l'urbanisme.

12.4 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales conforme aux prescriptions de l'article 4.

ARTICLE UY 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

13.2 - Le respect des plantations existantes et la préservation d'un paysage de qualité devront être un des principaux soucis des constructeurs. Les espaces verts EBC sont classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

13.3 - Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS