

Chapitre 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

Caractère de la zone UZ

Cette zone correspond à l'emprise de la ZAC de la Hauteville.

Sa vocation est mixte.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « **Annexes** », des dispositions particulières attachées au plan d'alignement repéré sur le plan de zonage et qui s'ajoutent au règlement de zone.

Des terrains ont été classés comme **Espaces Boisés Classés (EBC)** en application de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'industrie à l'exception de ceux mentionnés à l'article UZ 2 ;
- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et ouvrages à destination d'entrepôt à l'exception de ceux mentionnés à l'article UZ 2 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article UZ 2 ;
- Les dépôts sauvages de ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, de véhicules ainsi que des combustibles solides, liquides et gazeux ;
- Le stationnement de caravanes/camping-cars, les campings et les habitations légères de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol admises sous conditions sont les suivantes :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
 - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de dangers ou de nuisances pour le voisinage occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- la création, le maintien et l'extension d'établissements artisanaux, commerciaux ou de services sous les mêmes réserves ;

- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site, ou lorsqu'ils sont liés à un projet déclaré d'utilité publique.
- Les appareils de climatisation, les pompes à chaleurs et autres appareillages mécanisés, sous réserve que le seuil d'émergence ne dépasse pas 5 décibels le jour et 3 décibels la nuit

ARTICLE UZ 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

3.1 - Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

3.2 - Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Tout projet d'aménagement d'une nouvelle voie devra présenter une étude de faisabilité des modes doux de déplacements.

3.3 – Accès :

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 dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil. Un seul accès véhicule est autorisé sauf pour les équipements publics et les logements collectifs.

Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu,

notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les garages situés en contrebas de la voie d'accès devront être aménagés de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 3 m de profondeur.

Les alignements de plus de deux garages ouvrant sur rue, intégrés ou non dans les constructions à usage d'habitation, sont interdits.

ARTICLE UZ 4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Toute construction projetée à usage d'habitation ou abritant une activité doit être raccordée aux réseaux.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés, dans la mesure du possible, en souterrain.

4.1 - Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes.

Les prescriptions du règlement en vigueur du service Eau de la Métropole Rouen Normandie devront être respectées.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie autant que possible par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

Dans le cas où les réseaux sont éloignés, le demandeur devra intégrer à sa charge les frais inhérents au raccordement aux réseaux.

4.2 - Assainissement :

Les prescriptions du règlement de service d'Assainissement de la Métropole Rouen Normandie devront être respectées.

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées dans les fossés caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément aux instructions des textes en vigueur.

b) Eaux pluviales et de drainage

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le libre écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (articles 640 et 641 du Code Civil) et ne doivent pas aggraver la situation des fonds situés en aval.

Les matériaux de revêtement de sol devront, dans la mesure du possible, être absorbants afin de limiter les rejets d'eau de pluie sur l'emprise publique ou dans le réseau d'assainissement pluvial.

Pour toute nouvelle construction, une gestion intégrée des eaux pluviales doit être assurée à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée. Les eaux pluviales de toiture et de ruissellement

doivent être recueillies et infiltrées à la parcelle à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbées par le terrain, doivent être dirigées vers le réseau d'évacuation des eaux pluviales après que tous moyens techniques de rétention des eaux à la parcelle aient été envisagés.

Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté dans le réseau public d'assainissement pluvial sera limité au maximum à 2l/s/ha aménagé.

c) Réutilisation des eaux pluviales

Dans la mesure du possible, il conviendra de recueillir et de stocker les eaux pluviales pour les réutiliser pour l'arrosage du jardin ou dans le système sanitaire conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Réseaux divers:

Pour toute modification ou construction d'un bâtiment ou d'une installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

Les antennes et paraboles sont interdites. Les habitations seront raccordées au réseau collectif de la zone.

4.4 - Collecte des déchets:

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre l'entreposage de conteneurs de collecte des déchets ménagers et autres. Une surface suffisante doit être prévue sur l'unité foncière même du projet. Cette surface ou local spécifique doit être facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte et intégré à l'environnement.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou de réaménagement de constructions existantes.

ARTICLE UZ 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de superficie minimum, néanmoins, toute division de propriété devra être établie de telle sorte qu'elle garantisse l'utilisation rationnelle des terrains environnants réservant en particulier la possibilité d'accès et d'équipement de ces terrains.

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

6-1 Les constructions doivent être implantées soit en limite ou avec un retrait minimum de 5m par rapport aux limites des voies et emprises publiques, sauf s'il existe une architecture constituant un alignement visuel de fait qu'il conviendra de respecter.

6-2 Les agrandissements des constructions existantes qui ne sont pas implantés conformément à l'article 6.1., pourront, outre les dispositions de cet article, être implantés avec un recul au moins égal à celui de la construction existante.

6.3 Les annexes, jointives ou non, de faible importance, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1., être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

La marge de recul minimale de toute construction est de 20 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés « EBC ».

7.1 - Les constructions peuvent s'implanter soit en limites séparatives, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci doit être au moins égal à 3m.

7.2 - La nouvelle construction par rapport à la limite séparative de fond de parcelle peut s'implanter au 1/10^{ème} de la moyenne des deux longueurs de limites séparatives latérales avec un recul jamais inférieur à 3m.

7.3 - Les abris de jardins d'une surface inférieure à 10m² et d'une hauteur à l'égout de la toiture inférieure à 2,50m, peuvent être implantés à une distance minimum de 1,50m de la limite séparative.

ARTICLE UZ 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 - Le coefficient d'emprise au sol maximum est fixé à 50%.

9.2 - Il n'est pas fixé de prescriptions pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

La hauteur maximale exprimée en mètres s'apprécie en tout point du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise du bâtiment. Sur les terrains en pente, cette hauteur maximale est mesurée au point le plus haut du sol naturel sur lequel s'exerce l'emprise du bâtiment.

10.1 - La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres au faîtage ou à l'acrotère (attique).

10.2 - Les hauteurs fixées aux 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les constructions, ouvrages techniques de grande hauteur (pylônes, châteaux d'eau, etc.) aux édifices de culte, aux éoliennes.

10.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions pour les bâtiments publics ou d'intérêt général.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS



Adaptation au terrain

Le choix du lieu d'implantation, de la disposition sur le terrain se fera de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Les travaux de terrassement seront compatibles avec le site et seront limités au strict nécessaire. Sur les terrains de pente inférieure à 4%, les exhaussements supérieurs à 0,50m sont interdits.



Aspect des constructions et volumétrie

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions ou successions de constructions d'un linéaire de façade supérieur à 25m devront affirmer des dessins, des parements ou coloris de façades rythmant leur linéarité.

En cas de constructions groupées, les façades devront exprimer le découpage parcellaire réel ou d'usage (constructions mitoyennes)



Toitures et couvertures

Les toitures à deux pentes auront une pente minimum de 30°. Des dispositions différentes peuvent être autorisées à condition qu'elles participent à la cohérence architecturale d'ensemble de la construction.

Les toitures à 4 pans seront interdites. Les toitures seront de couleur ardoise.

Les toitures terrasses sont autorisées et pourront être végétalisées.

Les toitures monopentes sont autorisées uniquement pour les extensions des constructions existantes, toutefois, elles pourront être autorisées dans le cas d'architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.

Les capteurs solaires en toiture seront intégrés à celle-ci sans sur épaisseur et devront avoir la même inclinaison. L'implantation de ces capteurs solaires devra respecter les volumes, ouvertures, matériaux et couleurs pour s'intégrer de manière harmonieuse.



Traitement des façades et matériaux

Les façades des constructions donnant sur l'accès au terrain devront être composées d'au moins deux matériaux.

Les pignons aveugles devront être composés de deux teintes d'enduits (ton sur ton), de deux matériaux différents ou recouverts d'un bardage bois.

Les portes de garages lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public devront être de couleur claire.

Les coffres des volets roulants des baies seront installés à l'intérieur des constructions.

Les fenêtres de toit sont autorisées si elles sont non débordantes (encastrées.) Les lucarnes sont de préférence à deux versants.

Sans obligation de respect de la proportion des matériaux naturels imposé, les pignons devront néanmoins être traités avec le même soin que les façades principales.

Les matériaux et techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la haute qualité environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables devront s'intégrer à la composition architecturale d'ensemble.



Clôtures

La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture :

Les clôtures sur rue doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue.

Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie. Les clôtures ont une hauteur maximum de 1.50m et peuvent être constituées soit :

- par une haie vive dense composée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage, située à l'intérieur de la propriété et qui ne doit pas empiéter sur le domaine public.

- par un soubassement d'une hauteur maximale de 0,50 m surmonté d'une partie et/ou d'une haie vive dense composée d'essences locales.

- par un grillage constitué de treillis soudés rigides plastifiés verts sombres derrière la haie, côté jardin.

L'emploi en clôture de matériaux hétéroclites ou disparates non prévus à cet usage sont interdites.

Les clôtures, en alignement sur la rue, réalisées en plaques de béton armé lisses sont interdites. Seul le grillage vert ou galvanisé sera autorisé.

Les portails et portillons donnant sur l'espace public devront obligatoirement être d'aspect bois, d'une couleur en harmonie avec la façade de la construction principale et d'une hauteur comprise entre 1,20m et 1,60m.



Constructions techniques

Raccordement des constructions : les raccordements aux réseaux publics, coffrets techniques (électricité, gaz, téléphone et autres) seront intégrés selon les principes définis pour chaque secteur.

Ouvrages techniques des concessionnaires

Les ouvrages techniques des concessionnaires seront installés en dehors des trottoirs et cheminements piétonniers. Ils seront intégrés à des murets techniques de façon à ce qu'ils soient les moins visibles depuis l'espace public.

Les transformateurs seront entièrement revêtus en façade de parement de pierre de couleur similaire aux murets de soutènement (gabions). Les portes et grilles de ventilation seront peintes dans la même tonalité.

ARTICLE UZ 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999 concernant le nombre de places.

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation, sur le terrain d'assiette de l'opération.

12.1 - Pour les constructions nouvelles ou les changements d'affectation dans les rues piétonnes, les accès aux emplacements de stationnement doivent être réalisés en dehors des voies piétonnes.

12.2 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone.

12.3 - Le calcul du nombre de places de stationnement doit tenir compte des besoins existants.

12.4 - Le nombre de place doit être arrondi au nombre entier supérieur et dans tous les cas ne

peut être inférieur à 1 place.

12.5 - Normes de places de stationnement automobile exigées par catégories de construction :

Catégories	Normes de stationnement des véhicules	Normes de stationnement des vélos
Logements collectifs	1 place par logement	1 place par logement
Autres logements	2 places par logement	
Ecoles, collèges et lycées	1 place par classe + 1 place par emploi administratif <i>(Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant.)</i>	3 places pour 10 élèves
Hôtels	1 place pour 2 chambres	1 place pour 4 chambres
Restaurants	1 place pour 50m ² de surface de plancher de salle de restaurant	
Commerces	1 place pour 50 m ² de surface de plancher de surface de vente	1 place pour 25 m ² de surface de plancher de surface de vente
Constructions à usages de bureaux ou d'artisanat (hors locaux de stockage)	1 place pour 100m ² de surface de plancher <i>(Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant.)</i>	1 place pour 25m ² de surface de plancher
Etablissements hospitaliers, cliniques et maisons de retraite	1 place pour 2 lits <i>(Le nombre de places à réaliser peut être révisé compte tenu de leur situation géographique au regard des transports en commun structurant.)</i>	1 place pour 30 personnes employées

12.6 - En cas de division de logements, les places de stationnement doivent être créées en fonction du nombre de logements de l'ensemble.

12.7 - En cas d'incapacité technique de pouvoir aménager le nombre de places de stationnement nécessaire, le constructeur peut être autorisé à reporter sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier les places de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places ou qu'il conclut un accord avec la puissance publique ou son concédant, créant un droit de jouissance du nombre d'emplacements de stationnement à construire.

12.8 - Les eaux pluviales:

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être infiltrées sur la parcelle, éventuellement après stockage provisoire.

Sil'infiltration est techniquement impossible, elles seront stockées provisoirement sur la parcelle. Le volume à stocker est de 60l par m² de surface imperméabilisée.

Le débit maximal de rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial (fossé ou canalisation) ou dans l'exutoire naturel sera conforme au schéma de gestion des eaux pluviales lorsqu'il existe.

En l'absence de schéma, le débit de fuite sera limité à 2l/s/ha de surface aménagée. Les espaces de rétention à ciel ouvert doivent faire l'objet d'un projet paysager.

Les eaux pluviales issues des parkings de plus de 10 places doivent être dessablées et déshuilées avant rejet dans le réseau public d'assainissement pluvial ou dans le milieu naturel.

12.9 - Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé la réalisation de locaux de stationnement deux roues.

ARTICLE UZ 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les articles L130.1 et suivants du Code de l'urbanisme sont applicables sur l'ensemble des Espaces Boisés Classés « EBC ».

13.1 - La constitution des haies situées en limite d'espace public seront composées d'essences locales (Cf. titre IV, liste des végétaux recommandés.)

13.2 - Les haies mitoyennes situées entre les parcelles seront réalisées en haies vives bocagères de la même essence que celle de la rue. Elles seront composées d'essences locales (Cf. titre IV, liste des végétaux recommandés.)

13.3 - Les haies mitoyennes situées entre les parcelles seront réalisées en haies vives bocagères. La hauteur maximale des haies est de 2m. Elles seront composées d'essences locales (Cf. titre IV, liste des végétaux recommandés.)

13.4 - Les haies en fond de parcelle, à proximité de fossés, sont situées à 3m du fond de fossés. Leur hauteur maximale est de 3m. Elles seront composées d'essences locales (Cf. titre IV, liste des végétaux recommandés.)

13.5 - Les espaces non-imperméabilisés doivent représentés au moins 20% de la parcelle.

13.6 - Les aménagements destinés aux aires de stationnement seront constitués de préférence de matériaux perméables (type ever-green.)

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.