

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UZ

### *Qualification de la zone*

La zone UZ est une zone urbaine destinée à l'accueil d'activités industrielles, artisanales ou de bureaux. Elle comprend un secteur UZa, recouvrant les installations d'exploitations des captages d'eau de la Communauté de l'Agglomération de Rouen.

## SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### Article UZ-1 : Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes:
  - terrains destinés à une exploitation permanente (art. R.443-7 du code de l'urbanisme) ;
  - terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière (art.R.443-8.1 du code de l'urbanisme).
- 1.2. Tout stationnement d'une caravane pendant plus de trois mois par an, consécutifs ou non, soumises à autorisation conformément à l'article R.443-4 du code de l'urbanisme.
- 1.3. Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des aires de stationnement, des aires de jeux et de sports ouvertes au public, des affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure ou à la réalisation d'infrastructures de transport collectif.
- 1.4. Les dépôts de ferrailles, déchets, épaves et produits toxiques.
- 1.5. Toutes constructions non mentionnées à l'article 2.

#### Dans le secteur UZa :

- 1.6. Toutes constructions non mentionnées à l'article 2.

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

Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration
- Les installations et travaux divers décrits aux articles R 442-1 à 14 du Code de l'Urbanisme, sont soumis à autorisation :
  - o Parcs d'attractions, aires de jeux et de sports,
  - o Aires de stationnement et dépôts de véhicules de plus de dix unités,
- Affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou profondeur de plus de deux mètres.

Peuvent être autorisées :

**Dans l'ensemble de la zone sauf dans le secteur UZa :**

- 2.1. Les constructions à usage industriel, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances graves occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- 2.2. Les aires de stockage et dépôts de matériaux à l'air libre, liés aux activités exercées sur la parcelle, sous réserve qu'ils soient clôturés, et que ceux-ci répondent aux dispositions de l'article UZ-11.
- 2.3. Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux visés à l'article R.442.2 du Code de l'urbanisme.
- 2.4. Les constructions à usage de commerce et d'artisanat assurant toute garantie de protection contre les nuisances (protection de bruit, émission de vapeurs, fumées, odeurs, pollution de l'eau) qui seront suffisamment faibles pour être compatibles avec l'environnement contigu.
- 2.5. Les constructions à usage de bureau et de services.
- 2.6. Les constructions à usage d'entrepôts.
- 2.7. Les constructions à usage hôtelier.
- 2.8. Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- 2.9. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 2.10. Les constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 2.11. Les équipements d'infrastructure.
- 2.12. Sont autorisées à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :
  - 2.12.1. L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.

- 2.12.2. Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- 2.12.3. La reconstruction à l'identique (même volumétrie et même surface de plancher), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre (y compris ceux à vocation d'industrie), y compris son extension mesurée sauf si celui-ci à pour origine un phénomène géologique ou d'inondation.

#### **Dans le secteur UZa :**

- 2.13. Les équipements de services publics ou d'intérêt collectif,
- 2.14. Les constructions à usage de bureau et de services nécessaires à l'exploitation des captages d'eau,
- 2.15. Les constructions et installations, nécessaires à l'exploitation des captages d'eau du syndicat intercommunal d'alimentation en eau potable de Maromme.

## **SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol**

### **Article UZ-3 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **3.1. Accès**

- 3.1.1. Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- 3.1.2. Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc...., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services concernés.
- 3.1.3. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.
- 3.1.4. Les accès sur la RD7 doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée de part et d'autre des accès sur une distance d'au moins 50 mètres.

#### **3.2 Voirie**

- 3.2.1. Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.
- 3.2.2. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- 3.2.3. En règle générale, la largeur des voies publiques ou privées ne peut pas être inférieure à 3,50 m, sans possibilité de stationner, ou à 6 m, si on veut se réserver la possibilité de stationner des deux côtés de la voie.
- 3.2.4. Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères de faire demi-tour.
- 3.2.5. 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 des voiries ne les inondent.

## **Article UZ-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics**

### **4.1. Eau potable**

- 4.1.1. Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé 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).
- 4.2.2. L'épuration préalable des eaux industrielles sera effectuée conformément aux prescriptions en vigueur. Les eaux résiduaires seront rejetées,
- soit au réseau public, à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif,
  - soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation en vigueur.

### **4.3. Assainissement eaux pluviales**

- 4.5.2. 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 doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

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

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

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

#### **4.4. Autres réseaux**

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

### **Article UZ-5 : superficie minimale des terrains constructibles**

Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

6.1. Les constructions doivent être implantées en observant un retrait au moins égal 5 mètres. Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :

- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UZ-12. alinéas 2.12.1 et 2.12.2), pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en observant un retrait au moins égal 5 mètres, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,
- reconstructions à l'identique (article UZ-12. alinéa 2.12.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.
- constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en observant un retrait au moins égal 5 mètres, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée.

6.2. En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

### **Article UZ-7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1. Le long des limites séparatives constituant une limite de zone, l'implantation des constructions devra respecter un éloignement au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ), hors ouvrages techniques avec un minimum de 6 mètres.

- 7.2.** Le long des autres limites séparatives, les constructions, devront être implantées en observant un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ), hors ouvrages techniques, avec un minimum de 3 mètres.  
Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas suivants :
- extensions mesurées, annexes jointives ou non de faible importance (article UZ-2.12. alinéas 2.12.1 et 2.12.2), pour lesquels l'implantation soit sur un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ( $L=H/2$ ) avec un minimum de 5 mètres ou en limite séparative, doit être respectée,
  - reconstructions à l'identique (article UZ-2.12. alinéa 2.12.3), pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée,
  - constructions d'habitation et leurs extensions nécessaires à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en observant un retrait au moins égal 5 mètres, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée.
- 7.3.** En tout état de cause, les constructions et clôtures le long du Cailly (hors ouvrages hydrauliques et équipements de services publics ou d'intérêt collectif), devront respecter un recul de 4 mètres par rapport aux berges. Cette bande devra être plantée ou enherbée.

## **Article UZ-8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **Article UZ-9 : Emprise au sol des constructions**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

## **Article UZ-10 : Hauteur maximale des constructions**

- 10.1.** La hauteur maximale hors tout de toutes nouvelles constructions ne doit pas excéder 15 mètres maximum mesuré à partir du point le plus haut du terrain naturel à l'aplomb de la construction jusqu'au faîtage ou l'acrotère de la toiture.
- 10.2.** Les dispositifs d'une hauteur plus importante, nécessités par le processus industriel exploité sur la parcelle, peuvent être situés à des hauteurs supérieures sous réserve d'être dûment motivé au dossier de demande d'autorisation.
- 10.3.** Des éléments techniques (souches de cheminées, machineries d'ascenseur...) et/ou architecturaux, peuvent dépasser la hauteur maximale dans la limite de 10% du maximum autorisé.

## **Article UZ-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords**

**Les dispositions de l'article 11, qui rendrait l'opération impossible, pourront être adaptées ou ne pas être appliquées, en cas de recours aux techniques de construction bioclimatiques.**

## **11.1. Intégration des constructions dans le paysage**

- 11.1.1. Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte au site et aux paysages (article L421.3 du Code de l'Urbanisme). Les pièces graphiques de la demande d'autorisation devront en comporter la représentation.
- 11.1.2. Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, capteurs solaires, dispositifs d'éoliennes etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.3. Les enseignes commerciales ou publicitaires si elles sont placées sur l'enveloppe du bâtiment, ne dépasseront pas le point haut des acrotères ou des faîtages du bâtiment.
- 11.1.1 En bordure de rivières, les remblaiements et endiguements sont interdits sauf pour la réalisation d'aménagements permettant de lutter contre les inondations.
- 11.1.2 Les paraboles de réception hertzienne ne sont pas autorisées sur les toitures, cheminées ou façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.3 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

## **11.2. Aspect extérieur des constructions**

### 11.2.1 Aspect

- Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les enduits ou peintures imitant des matériaux, tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre, sont interdits.
- Les constructions de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement et l'image de marque de la zone d'activités déjà réalisée.

### 11.2.2 Toitures

- Les constructions à usage d'habitation, seront de préférence intégrées au volume du bâtiment d'activité principal.
- Pour les constructions industrielles et à usage de bureaux, les matériaux de toiture doivent être de teinte sombre et d'aspect non brillant.

### 11.2.3 Clôture, murs, portails

- L'édification des clôtures est soumise à autorisation.
- Les limites de parcelle sur rue ainsi que les limites séparatives peuvent ou non être clôturées.
- Les clôtures constituées de bardage métalliques, de panneaux de béton préfabriqués apparents entre poteaux de béton ou d'un matériaux nu destiné à être recouvert d'un revêtement ou d'un enduit, sont interdits.
- Lorsque la clôture intègre une séquence déjà bâtie, présentant une unité architecturale, l'autorité compétente peut imposer un type de clôture identique aux clôtures existantes ou présentant des caractéristiques similaires.
- L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

## **Article UZ-12 : Aires de stationnement**

- 12.1.** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation, à raison d'un minimum de :
- 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher de surface de bureaux,
  - 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface d'industrie,
  - 1 place par tranche de 400 m<sup>2</sup> de surface de stockage.
- 12.3.** Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.4.** La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.
- 12.5.** Des espaces de stationnement deux roues non motorisés correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de locaux d'activités à raison d'un minimum d'une place pour 5 salariés.
- 12.6.** Les aires de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux handicapées et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de places.

## **Article UZ-13 : Espaces libres et plantations**

surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebut.

Les arbres de haute tige doivent être conservés ou remplacés.

L'utilisation d'essences locales est obligatoire.

- 13.1.** Pourcentage d'espaces verts :
- pour toute construction nouvelle, la surface aménagée en espace vert ne pourra être inférieure à 20% de la surface non bâtie de la propriété.

**13.2.** Composition des espaces verts :

- couverture végétale au sol, de gazon ou de plantes couvrantes,
- arbres de haute tige, à raison d'1 arbre minimum pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces verts,
- arbustes d'essences diverses, à raison d'1 arbuste pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces verts

**13.3.** Parcs de stationnement :

Les parcs de stationnement publics ou privés, à l'air libre, doivent faire l'objet d'une composition paysagère.

Les dispositions minimales de plantation sont les suivantes :

- plantation d'au moins 1 arbre à haute tige pour 3 places de stationnement
- plantation d'au moins 1 arbuste pour 1 place de stationnement.

## **SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol**

### **Article UZ-14 : Coefficient d'Occupation du Sol**

Il n'est pas fixé de COS.