

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE Uz

Cette zone est réservée à l'installation d'établissements de type tertiaire ou secondaire.

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD921 classée en catégorie 3, de 30 mètres de part et d'autre du bord de la chaussée de la RD 913 classée en catégorie 4, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et à l'arrêté du 28 mai 2002.

Par ailleurs certains terrains de la zone Uz sont concernés par des servitudes d'utilité publique liée à la présence du Vieux Puits, monument historique classé le 14 avril 1930 mais aussi liées aux réseaux et aux lignes de télécommunication.

Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone

De plus certains terrains font l'objet de prescriptions particulières relatives à la prise en compte des risques technologiques et industriels majeurs, ainsi, sont identifiés au plan de zonage :

- les zones de dangers des ICPE « A » (ZPEL – zones des premiers effets létaux ; ZEI – zones des effets irréversibles) à l'intérieur desquels s'appliquent des règles spécifiques décrites à l'article 1 et 2
- Le périmètre des zones susceptibles d'être concernées par le PPRT, en cours d'élaboration, autour du site de l'établissement « E&S Chimie ». Lorsqu'il sera approuvé, il sera annexé au PLU et s'imposera aux autorisations du droit des sols. Dans l'attente de son approbation, dans le périmètre repéré au plan de zonage, il est fait application de la circulaire du 4 mai 2007 et de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme pour interdire ou soumettre à conditions spéciales les autorisations du droit des sols (cf tableau de synthèse en annexe du présent règlement).

D'autres terrains font également l'objet de prescriptions spécifiques liées à la prise en compte des risques naturels d'inondations. Ainsi, sont identifiés au plan de zonage, **les périmètres zones rouges et zones bleues du Plan de Prévention des Risques d'Inondations (PPRI)** à l'intérieur desquels s'appliquent des règles spécifiques décrites à l'article 1 et 2.

ARTICLE Uz 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES PÉRIMÈTRES TECHNOLOGIQUES

Les constructions de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article Uz-2.1

1.2 DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES PÉRIMÈTRES DE RISQUES D'INONDATIONS ZONE ROUGE ET BLEUE.

Les constructions de toute nature, autres que celles expressément admises au paragraphe correspondant de l'article Uz-2.2

1.3 DANS LES AUTRES SECTEURS

- Les constructions sauf celles visées à l'article Uz-2.
- Les installations classées sauf celles visées à l'article Uz-2.

- Les installations classées relevant des directives SEVESO.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents
 - saisonniers
- L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

ARTICLE Uz 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

2.1 DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES PÉRIMÈTRES TECHNOLOGIQUES SONT AUTORISÉES :

A l'intérieur du périmètre ZPEL

- Les constructions et installations industrielles à condition d'être directement en lien avec l'activité à l'origine des risques,
- Les aménagements et extensions des activités existantes dont la destination est compatible avec la vocation de la zone,
- Les nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence),
- Les infrastructures de transports pour la desserte des activités industrielles.

A l'intérieur du périmètre ZEI,

- L'aménagement ou l'extension des constructions existantes dont la destination est compatible avec la vocation de la zone,
- Les nouvelles constructions et les changements de destination vers un usage autorisé dans la zone, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée aux effets irréversibles

2.2 DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES PÉRIMÈTRES DE RISQUES D'INONDATIONS ZONE ROUGE ET BLEUE.

En zone rouge, seules sont autorisées :

- les aires annexes des activités, habitations ou équipements implantées en zone bleue (stationnement, espaces libres, aires de manœuvre, etc.)

En zone bleue, seules sont autorisées

- Les constructions à usage artisanal ou industriel et les constructions à usage commercial d'une superficie supérieure à 300 m², compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnemental, à condition que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable se situe au dessus de la crue de référence.
- Les autres activités commerciales, compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnemental, avec un niveau fonctionnel à la côte de la voirie existante à condition que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants se situent au dessus de la crue de référence ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion.

2.3 DANS LES AUTRES SECTEURS

Seules sont autorisées :

- les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de services, de commerces et d'entrepôts commerciaux ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant.
- les installations classées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.
- les équipements d'intérêt collectif publics.
- l'extension mesurée des bâtiments existants dans la limite de 20% de la surface de plancher,
- la reconstruction d'un bâtiment détruits ou démolis après sinistre depuis moins de 10 ans.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

ARTICLE Uz 3 : ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - 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 éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'il soit adapté au mode d'occupation des sols envisagé et qu'il ne nuise pas à la sécurité et au fonctionnement de la circulation.

Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, il doit prendre accès sur la voie où la gêne est la moindre pour la circulation.

Les nouveaux accès sont soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

3.2 - VOIRIE

Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :

- ✓ Etre adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- ✓ Etre aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures ménagères, d'y avoir libre accès.
- ✓ Assurer la protection des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les voies ou parties de voies aboutissant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules utilitaires (ordures ménagères, de lutte contre l'incendie) puissent aisément faire demi-tour.

La création ou l'aménagement des voies ouvertes à la circulation publique doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n° 99-756 et n°99-757 du 31 août 1999 et à l'arrêté du 31 août 1999 relatives à leur accessibilité aux personnes handicapées et aux personnes à mobilité réduite.

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 les inondent.

ARTICLE Uz 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales pourront être rejetées au réseau public après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur. En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

4.3 - EAUX PLUVIALES

Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, 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.

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 de l'approbation du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise—Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé. Le rejet, direct ou indirect (canalisation, fossé, ...), d'eaux pluviales vers l'Oison est interdit.

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—Elbeuf-Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.4 - EAUX RÉSIDUAIRES DES ÉTABLISSEMENTS INDUSTRIELS OU ARTISANAUX

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales sont rejetées :

- ✓ soit au réseau public, lorsqu'il existe, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- ✓ soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation en vigueur.

4.5 - DISTRIBUTION ÉLECTRIQUE, TÉLÉPHONIQUE ET RÉSEAUX CÂBLÉS

Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

ARTICLE Uz 5 : CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

ARTICLE Uz 6: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes doivent être implantées avec **un retrait de 5 mètres minimum** par rapport aux voies publiques existantes ou à créer. Lorsque la construction intègre une séquence déjà bâtie, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut imposer l'implantation soit à l'alignement, soit en retrait, en fonction de l'implantation des constructions existantes pour des motifs de composition urbaine (continuité du bâti, morphologie parcellaire, intégration dans le tissu urbain existant).

6.2 **Le long de la forêt située sur le territoire d'Elbeuf**, les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes devront observer un recul de 30 mètres mesurés depuis la lisière de la forêt.

6.3 **Le long de l'Oison**, les extensions et les nouvelles constructions devront être édifiées avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique. La continuité d'une séquence déjà bâtie ne s'applique pas dans le cas présent.

ARTICLE Uz 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de construction, sans être inférieur en tout point du bâtiment à 5 mètres.

ARTICLE Uz 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Entre deux bâtiments non contigus, il doit être aménagé un espace libre de constructions ou d'installations suffisant pour permettre l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Uz 9 : EMPRISE AU SOL

L'occupation du sol par les constructions et installations, dessertes et aires de stationnement ainsi que toute autre imperméabilisation ne peut excéder 70% de la superficie du terrain.

ARTICLE Uz 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faitage de la toiture est fixée à 15 mètres.

Toutefois, cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux installations techniques telles que cheminées, silos, etc.

Dans le sous-secteur Uz1, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture est fixée à 6 mètres.

ARTICLE Uz 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
2. L'unité de l'ensemble des bâtiments doit être recherchée dans la composition de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les programmes.
3. La polychromie utilisée sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
4. Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
5. Les parties de bureaux affectées à ces programmes pourront être traitées de façon singulière, apportant de la diversification de l'aspect des bâtiments.
6. L'usage de matériaux sommaires ou de qualité médiocre et la construction de bâtiments à caractère provisoire ou démontables sont interdits.
7. Les coffrets de comptage et de raccordement seront obligatoirement intégrés soit au bâtiment, soit à un muret de signalétique du bâtiment sauf dans le cas de réalisation de clôture où ils pourront être intégrés à cette dernière.
8. Les citernes à mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées. Lorsque l'installation ne peut pas être enterrée pour des raisons de sécurité ou de contraintes liées à la configuration du terrain ou la nature du sol, elle devra être placée en des lieux peu visibles depuis l'espace public et masquée par un écran de verdure.
9. Les façades auront un aspect homogène, les matériaux de remplissage ne pourront rester apparents sur les parements extérieurs des murs, y compris ceux édifiés en limite séparative de propriété.
10. Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations de dépôts quelconques.

11.2 - LES TOITURES

1. Le matériau de couverture doit s'harmoniser avec le matériau de façade ainsi que le plan des couleurs.

11.3 - LES CLÔTURES

1. Toute création ou modification de clôture doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.
2. La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.
3. Les clôtures seront végétales, choisies de préférence parmi les essences régionales citées au titre V et à l'alignement. Elles seront éventuellement doublées d'un grillage ou d'un barreaudage à l'intérieur de la parcelle.
4. Le traitement de la limite avec les rues aux Thuilliers, Pont de l'Arche et aux Saulniers devra faire l'objet d'une attention particulière : les massifs végétaux ne devront pas excéder un mètre de hauteur afin de préserver des vues.
5. Les haies végétales peuvent être implantées à l'extérieure de la clôture, sur la propriété privée, en respectant l'harmonie, l'intégration paysagère et les pratiques environnantes.

6. A l'intersection de deux voies, les clôtures ne doivent en aucun cas gêner la visibilité. L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'édifier la clôture peut imposer une hauteur inférieure à celle admise au 2° ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur les dites voies.

ARTICLE Uz 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques.

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 handicapés et aux personnes à mobilité réduite, et notamment celles mentionnées à l'article 3 du décret n°99-756 concernant le nombre de place.

ARTICLE Uz 13 : ESPACES LIBRES

Les espaces libres non imperméabilisés de toutes constructions et installations doivent représenter 30% de la superficie de la parcelle et être traités en espaces verts.

Les espaces non utilisés pour la construction seront engazonnés et entretenus. Les marges d'isolement prescrites aux articles Uz-6 et Uz-7 devront être plantées d'arbres de moyenne tige formant un rideau.

Les espaces de service et les bâtiments annexes seront masqués par des plantations continues formant un écran vert.

Les espaces non bâtis et non utilisés pour l'accès, la desserte, les aires de stationnement, de stockage, doivent être aménagés en espaces verts et plantés d'au moins un arbre pour 100m² de leur superficie choisi de préférence parmi des essences bien adaptées au milieu urbain et au contexte biologique, écologique et climatique ; les plantations seront choisies de préférence parmi les essences locales citées au titre V, tout en favorisant une diversité biologique.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être entourées de clôtures végétales composées des essences arbustives suivantes : mélange de houx, laurier, charme, if de hauteur et de densité suffisante pour intégrer les aires de stockage au paysage environnant.

Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre d'une capacité de stockage supérieure à 20 véhicules doivent être plantés d'un arbre pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

Les plantations devront être implantées et élaguées régulièrement afin de ne pas occasionner de gêne pour la sécurité publique

ARTICLE Uz 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de COS pour la zone.

ARTICLE Uz 15 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Lors de la mise en place de nouvelles installations et/ou raccordements, l'utilisation des énergies renouvelables doit être privilégiée.

**ARTICLE Uz 16 : OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS, EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET
RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS ÉLECTRONIQUES**

Non réglementé