

## ZONE UI DISPOSITIONS APPLICABLES

### Qualification de la zone :

La zone UI accueille d'une manière spécifique des installations et des bâtiments d'activités liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

La zone UI comprend un secteur :

- **Le secteur U1a**, regroupant des activités tertiaires et de bureaux intégrés dans le parc du château.



## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### Article UI 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

#### Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

#### Sont interdites les occupations du sol non mentionnées à l'article UI 2 :

- Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UI 2.

- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;

- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;

- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, à l'exception,

- des aires permanentes de stationnement ;

- des aires de jeux et de sports ;

- des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage technique.

#### **Sont également interdits :**

- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

- L'exploitation de carrières

#### Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;

- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;

- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

### Article UI 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

#### Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers sont soumis à autorisation prévue aux articles L et R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

#### **Réutilisation de sites pollués :**

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

#### **Protection des zones d'expansion des ruissellements**

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

#### **En dehors des zones d'expansion des ruissellements,**

Sont admis dans tous les secteurs :

- Les installations techniques d'intérêt général ;
- Les constructions et les extensions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées ;
- La reconstruction à l'identique des constructions ne respectant pas les règles du présent règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé.

Sont admis, à l'exception du secteur UI a :

- Les constructions nouvelles, extensions, changements de destination à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que :
  - Les constructions à usage commercial,
  - Les constructions à usage industriel et artisanal,
  - Les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts,
  - Les restaurants,
  - Les stations-service et les garages associés.

• La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve :

- qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

Sont admis spécifiquement :

**Dans le secteur UI a :**

- Les constructions à usage d'activités tertiaires (bureaux et services)
- Les restaurants

Occupations des sols sous conditions spécifiques pour le secteur U1a :

Pour le secteur U1a, les occupations sont autorisées sous réserve du respect des cônes de vue sur le grand paysage, coïncidant avec les axes de composition du parc, centrés sur le château.

Les occupations induites précitées et exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation,

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### **Article UI 3 - Desserte par les voies et accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

#### **Article UI 4 - Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

##### Assainissement eaux pluviales

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. Ainsi, 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, 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 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.

##### Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **Article UI 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les caractéristiques des terrains.

#### **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, au nu du mur de façade devront être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite de chaussée de la RD 6015 ;
- avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de chaussée de la RD 94 ;
- avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de chaussée dans tous les autres cas.

Les constructions qui suivent doivent être soit édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul imposé ci-dessus :

- les guérites et bureaux de gardiens.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

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

Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat (zones UB, UC), la distance minimale à respecter sera portée à 10 mètres.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

#### **Article UI 9 - Emprise au sol**

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

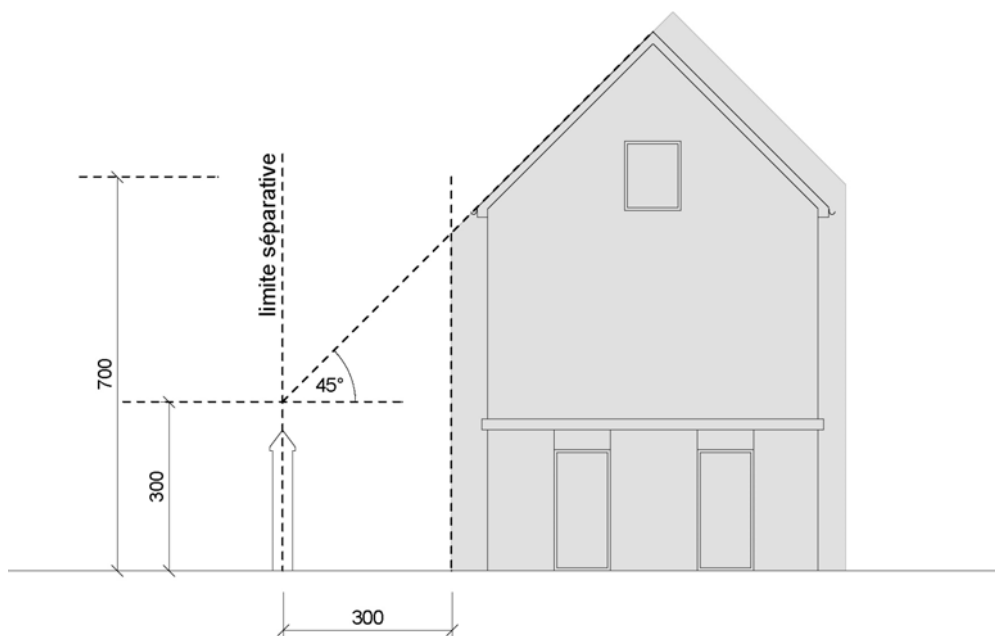
#### **Article UI 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

##### A l'exception du secteur U1a :

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 9 mètres à l'acrotère pour les bâtiments industriels classiques (bureaux, artisanat...) et 15 mètres pour les bâtiments d'entreposage.

La hauteur maximale des constructions d'habitation sera fixée par la typologie correspondant à R+1+comble ou par une hauteur maximum de 7 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).



### Gabarit constructible

#### Prescription spécifique pour le secteur U1a :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 20 mètres.

Cependant, dans ce secteur, la hauteur des constructions devra être réglée de façon à respecter les cônes de vue sur le grand paysage, coïncidant aux axes de composition du parc, centrés sur le château.

#### **Article UI 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

#### Les parois de façades

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Les couleurs des revêtements des parois de façades seront à choisir dans une gamme de couleurs annexée au présent document.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.



### Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un espace planté ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, en particulier en assurant la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

La clôture sur voies et emprises publiques sera réalisée à partir :

- Soit de treillages métalliques, ou bien de claires-voies, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du Code Civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres ;
- Soit de la réutilisation d'un mur d'enceinte ancien, dont la qualité des matériaux justifie le maintien.

Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

### Les antennes paraboliques

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

### Enseignes

Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée. L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

### Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

### Les plantations

- de plus de 2 mètres doivent respecter une distance d'au moins 2 mètres de la limite séparative.
- de moins de 2 mètres doivent respecter une distance fixée à 0.5 mètre de la limite séparative.

La distance se calcul du milieu du tronc, de l'autre côté c'est la limite séparative qui sert de point de mesure. Si les terrains sont à des niveaux différents, les hauteurs des plantations sont mesurées par rapport au niveau du terrain où elles sont plantées.

### **Article UI 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

#### Constructions à usage de bureaux et de services privés ou publics :

- Jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Établissements destinés à l'artisanat :

Au moins une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Établissements commerciaux :

Jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : deux places de stationnement par établissement.

- Au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Hôtels et restaurants :

Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

#### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de logements collectifs, de locaux d'activités, d'établissements commerciaux, d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins des habitants, du personnel et des visiteurs.

### **Article UI 13 - Obligations en matière d'espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

#### **Pour le secteur U1a :**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

