

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ue

Caractère de la zone

La zone Ue est une zone qui demeure mixte mais qui est principalement destinée à recevoir des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend les deux grands pôles d'équipements de la commune d'une part : les équipements d'enseignement, de loisirs et de sports situés en bordure de la forêt du chêne à Leu (collège, piscine, ...) et d'autre part le site du parc exposition : le zénith, un équipement à dimension d'agglomération.

La zone Ue est concernée par les secteurs de nuisances sonores.

La zone Ue est impactée par les zones des effets irréversibles (Zei) liées aux canalisations de transport de matières dangereuses. Dans toutes les zones d'effet, représentées sur le plan de zonage, il est obligatoire d'informer le transporteur de tout projet d'urbanisme le plus en amont possible.

Au sein de l'enveloppe globale des aléas du PPRT, reportée sur le plan de zonage, il est fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

A titre d'information, il est précisé dans le titre V du présent règlement écrit les différents types de recommandations sur l'urbanisation future en fonction du niveau d'aléas relatif aux ICPE « AS ».

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

ARTICLE Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisation du sol interdites sont les suivantes :

Constructions :

- les constructions à usages d'habitation autres que ceux visés à l'article Ue 2,
- les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc.), notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines,
- Les constructions modulaires à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des équipements publics (en cas de nécessité transitoire).

Installations classées :

- les installations classées au titre de la protection de l'environnement.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement des caravanes.

Installations et travaux divers :

- les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Ue 2,
- les parcs d'attractions.

ARTICLE Ue 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

- les logements s'ils sont strictement nécessaires à la surveillance ou liés aux activités autorisées (gardiennage, logements de fonction),
- les occupations et utilisations du sol dès lors qu'ils sont nécessaires au développement des activités de service public.
- les affouillements et exhaussements de sol 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 constructions et ouvrages liés à la réalisation des équipements d'infrastructures, dont tous les travaux relatifs à des aménagements de voiries.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

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.

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.

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 en impasse doivent permettre à tous les véhicules de faire demi-tour.

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.

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée d'une largeur minimale de 3 mètres, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

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.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – Eau potable

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

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

4.2 - Assainissement

a) 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 seront 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.

b) Eaux pluviales et de drainage

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 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 demandée. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, 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, ceci seulement si les installations publiques sont également souterraines en limites de la propriété.

ARTICLE Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

6.1. Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou avec un recul minimum de 5 m des voiries et emprises publiques.

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises entre 0 et 5m de l'alignement :

- pour les constructions telles que guérites, bureaux de gardiens, édicules de faible importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux de concessionnaires publics ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Pour les extensions qui pourront s'aligner sur la construction existante.

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

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou avec un recul égal à la moitié de la hauteur maximale au faîtage de la construction avec un minimum de 5m.

ARTICLE Ue 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE Ue 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10m pour le secteur du zénith et R+3 pour le pôle d'équipement du lycée Val de Seine.

10.2 Les hauteurs fixées au 10.1 peuvent être dépassées :

- pour les ouvrages techniques ou installations nécessaires en superstructures (cheminées, mâts), la hauteur est limitée à 18m.
- pour la reconstruction de l'existant, dans la limite des hauteurs d'origine.
- pour des constructions réalisées dans le cadre d'un projet d'ensemble, présentant une architecture contemporaine de qualité, dans la limite de 15m.

- pour les installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, dans la limite de 15m.

ARTICLE Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site, des paysages sans exclure les architectures contemporaines de qualité.

11.2. En cas de transformation ou d'extension de bâtiments existants, de construction d'annexes, celles-ci doivent respecter ou restituer le caractère d'ensemble.

11.3. L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre est interdit.

11.4. Tout pastiche d'une architecture ancienne ou étrangère à la région est interdit.

11.5. Les clôtures sur rue doivent être traitées en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur, et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions admises dans la zone et être réalisées en dehors des voies publiques ou de desserte, sur le terrain d'assiette de l'opération.

ARTICLE Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute utilisation ou occupation du sol (constructions, accès, terrasses, piscines...) doivent être traités en espaces verts et occuper au moins 30% de la superficie de la parcelle. Sont comprises dans ce calcul les superficies des toitures végétalisées.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ue 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.