
CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UY

La zone UY est une zone d'industries peu nuisantes.

Elle correspond aux terrains situés en bord de Seine destinés aux activités portuaires liées au fleuve.

Cette zone est impactée par les zones de dangers des établissements industriels de la Grande Paroisse (Le Grand Quevilly), Rubis terminal (Le Grand quevilly) et Simarex et comprend trois sous secteurs UYs, UYse et UYa frappés par les contraintes liées aux risques technologiques dus à la présence des établissements classés.

Ces sous secteurs correspondent respectivement aux périmètres SEVESO Z1, Z2 et Z3.

Article UY 1- Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.1- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UY 2.
- 1.2- Toute implantation d'activités polluantes, sauf celles visées à l'article UY 2.
- 1.3- Toute décharge permanente de déchets industriels.
- 1.4- L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.5- Dans les secteurs UYs et UYse, toutes constructions nouvelles, sauf celles visées à l'article UY 2 et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme .
- 1.6- Dans le secteur UYa, l'implantation d'établissement recevant du public difficilement évacuable (type hôpital ou maison de retraite).

Article UY 2- Les utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés :

- 2.1- Les constructions à usage d'activité et les installations classées sous réserve :
 - de la préservation de l'écosystème fluvial,
 - que le niveau fini du plancher à rez de chaussée des nouvelles constructions ou des extensions soit supérieur aux cotes altimétriques des plus hautes eaux connues. Les remblais éventuels devront s'effectuer selon les prescriptions du Service de la Navigation de la Seine, chargé de la police des eaux.
- 2.2- Les constructions à usage d'activités et les installations classées situées à moins de 500 mètres des habitations sous réserve de l'application du terme correctif CZ de + 10 db a + 20 db dans le calcul des niveaux limites de bruit.
- 2.3- Les constructions à usage d'habitation liées à la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone, sous réserve de respecter les normes d'isolement acoustique dans les secteurs affectés par le bruit :
 - une largeur de secteur de 100 mètres sera respectée le long du Boulevard Maritime, classé en catégorie 3 au titre du classement sonore des infrastructures des transports terrestres,
 - une largeur de secteur de 30 mètres sera respectée le long du Boulevard Cordonniers, classé en catégorie 4 au titre du classement sonore des infrastructures des transports terrestres.
- 2.4- Toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) sur une largeur de 40 m mesurée depuis la crête de la berge.
- 2.5- Les aménagements et équipements de loisirs permettant de mettre en valeur les bords de Seine.

Sont seuls autorisés :

- 2.6- Dans les secteur UYs, les constructions nouvelles ou l'extension de constructions existantes à usage d'activités dans la mesure où les travaux ou installations permettent de réduire les risques ou leurs conséquences, et à condition de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées au risque et d'améliorer le fonctionnement des activités existantes.
- 2.7- Dans le secteur UYse, les constructions nouvelles ou l'extension de constructions existantes à usage d'activités à condition de ne pas porter le nombre de personnes présentes simultanément à une moyenne supérieure à 25 personnes par hectares sur une même unité foncière.

Article UY 3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

- 3.1- 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 compétents.
- 3.2- Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès sur une distance de 50 mètres à partir du point de cet axe situé à 3 mètres en retrait de la limite de la voie. Les sorties des véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 14 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès. Les voies en impasse sont interdites, sauf si elles sont aménagées.

Article UY 4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

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

Les projets d'aménagement devront prendre en compte la préservation de l'écosystème fluvial et des milieux aquatiques ainsi que la bonne gestion des ressources souterraines

- 4.1- **Eau** : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et au réseau d'eau industrielle. Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et elles ne pourront être admises que dans la mesure où les périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.
- 4.2- **Assainissement** : le traitement des eaux résiduaires avant rejet est obligatoire conformément à la réglementation en vigueur. Les eaux pluviales provenant notamment des zones d'activités imperméabilisées feront l'objet de traitements appropriés.
Tout raccordement devra être conforme aux prescriptions de raccordement émises par la communauté d'agglomération rouennaise – direction de l'assainissement.
- 4.3- **Autres réseaux** : pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.

Article UY 5- Les caractéristiques des terrains

Sans objet

Article UY 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter une marge de recul de 10 m minimum, comptés à partir de la limite d'emprise publique.

Article UY 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Article UY 8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription particulière.

Article UY 9- L'emprise au sol des constructions

La projection au sol des divers bâtiments (annexes, etc...) ne doit pas excéder 50% de la surface de la parcelle.

Article UY 10- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

10.1- Des dépassements de hauteur peuvent être accordés pour des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité (ascenseur, silos, cheminées par exemple).

Article UY 11- L'aspect extérieur des constructions, l'aménagement des abords et les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger

Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du paysage de la Seine. L'usage de matériaux sommaires et la reconstruction des bâtiments à caractère provisoire est interdit.

Clôtures :

11.1- Les limites de parcelles sur rues doivent être clôturées de grillages doublés de haies végétales.

Article UY 12- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule particulier est de 25 m², accès compris.

12.1- Il sera exigé :

- 2 places de stationnement pour 100m² de locaux d'activités
- 3 places de stationnement pour 100m² de bureaux.

Article UY 13- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur seront traités en espaces verts soigneusement entretenus.

13.1- Les marges d'isolement prescrites aux articles UY 6 et UY 7 seront plantées d'arbres de haute tige formant boisement ou rideau.

13.2- Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'un aménagement paysager dans lequel la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie est supérieure à 1000 m², ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.

13.3- Les espaces de service, les bâtiments annexes, les aires de stockage à l'air libre seront masqués par des plantations continues composées d'essences arbustives formant écran, sauf aménagements particuliers de nature à faciliter l'intégration environnementale de ces espaces et constructions.

13.4- Les articles L 130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables sur l'ensemble des Espaces Boisés Classés – EBC.

Article UY 14- Le coefficient d'occupation des sols

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