
CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UZ

La zone UZ est une zone de services, d'équipements publics, d'artisanat, et d'activités compatibles avec les quartiers résidentiels lorsqu'ils sont situés à proximité.

Cette zone comprend un sous secteur UZb situé le long de la N338 susceptible d'accueillir des activités commerciale et trois sous secteurs UZa, UZs, UZse et UZcse frappés par les contraintes liées aux risques technologiques dus à la présence d'établissements classés SEVESO situés à proximité : « La Grande paroisse » et « Rubis Terminal » ainsi que les silos de stockage de céréales « Simarex » situés dans la zone.

Les secteur UZa, UZse, UZcse et UZs correspondent respectivement aux périmètres Z3 périmètre Z2 et Z1.

Article UZ 1- Les occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- 1.3- Les constructions à usage d'habitation, sauf celles visées à l'article UZ 2.
- 1.3- Toutes installations classées, sauf celles visées à l'article UZ 2.
- 1.3- L'ouverture de terrains aménagés en vue du camping ou pour le stationnement des caravanes et les installations y afférentes.
- 1.3- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sauf celles visées à l'article 2 et les exhaussements et affouillement de sols en fonction des utilisations du sol autorisées à l'article 2.
- 1.3- Toute décharge permanente de déchets industriels.
- 1.3- Dans les secteur UZs, UZcse et UZse, toutes constructions nouvelles, sauf celles visées à l'article UZ 2 et sous réserve des dispositions de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme.
- 1.3- Dans le secteur UZa, l'implantation d'établissement recevant du public difficilement évacuable (type hôpital ou maison de retraite).

Article UZ 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 installations classées à condition qu'elles offrent toutes garanties de protection contre les nuisances des zones résidentielles voisines et l'écosystème fluvial.
- 2.3- 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.
- 2.4- Les activités et les équipements publics à condition que l'importance et la nature des déplacements et/ou des transports de marchandises générés, soient compatibles avec les caractéristiques et la nature des infrastructures de transport qui les desservent.
- 2.5- Les constructions à usage d'habitation liées à la surveillance ou le gardiennage des établissements et services de la zone.
- 2.6- Les extensions nécessaires au bon fonctionnement des activités tertiaires et de services existantes.

- 2.7- Dans le secteur UZa, les activités industrielles, artisanales et de service lorsque ces dernières sont compatibles avec la proximité des habitations existantes.
- 2.8- Dans le secteur UZb les constructions à usage commercial ou d'activités sous réserve de présenter des façades de qualité compatibles avec l'environnement.

Sont seuls autorisés :

- 2.9- Dans le secteur UZs la mise aux normes de confort et d'hygiène des constructions existantes et les extensions à condition de ne pas augmenter significativement le nombre de personnes exposées et d'améliorer le fonctionnement des activités.
- 2.10- Dans le secteur UZcse, les constructions à usage de logistique sous réserve de ne pas porter le nombre de personnes présentes simultanément à une moyenne supérieure à 25 par hectare sur une même unité foncière.
- 2.11- Dans le secteur UZse :
- les constructions nouvelles ou l'extension de constructions existantes, à usage d'activités dans la mesure où elles n'ont pas pour effet de porter le nombre de personnes présentes simultanément à une moyenne supérieure à 25 par hectare sur une même unité foncière.
 - les extensions des constructions d'habitation existantes autorisées dans la mesure où elles n'ont pas pour effet la création de logements supplémentaires.
- 2.12- Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public et toute construction directement liée à l'exploitation du Zénith et du Parc Expo.

En dérogation de l'article L111.1.4 sont autorisés :

- 2.13- Dans le secteur UZb, les constructions le long de la RN 338 à l'intérieur de la limite des 100m, sous réserve de respecter les dispositions des articles 3 à 14 du présent secteur.

Article UZ 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 m à partir du point de cet axe situé à 3 m 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 m 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 UZ 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** : toute construction ou installation doit être desservie par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que les effluents ayant subi un pré-traitement afin de les rendre compatibles avec d'autres effluents pour

un traitement commun, conformément à la législation 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 UZ 5- Les caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

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

Pas de prescription particulière.

Article UZ 9- L'emprise au sol des constructions

La projection au sol des divers bâtiments (annexes, etc...) ne doit pas excéder 40% de la surface de la parcelle.

Article UZ 10- La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10 mètres

- 10.1- Des dépassements de hauteur peuvent être accordés pour des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité.

Article UZ 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. 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 ou dispositifs à claire voie doublée de haies végétales, ou de murs en matériaux maçonnés de type pierre ou brique ou enduits.
- 11.2- Dans le secteur UZb, les constructions devront présenter un ensemble bâti de qualité architecturale et respectueuse de l'environnement et du paysage.

Article UZ 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.

Stationnement automobile :

12.1- Il sera exigé :

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

12.2- A moins de 400 m d'une station TCSP il sera au plus réalisé 1 place de stationnement pour 80 m² de bureaux ou quatre emplois.

Stationnement deux roues :

12.3- L'aménagement d'aires de stationnement 2 roues sera assuré.

Article UZ 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 UZ 6 et UZ 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.

13.5- Par rapport aux Espaces Boisés Classés situés en zones naturelles NF, la marge de recul minimale de toute construction est de 20 mètres.

Article UZ 14- Le coefficient d'occupation des sols

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