

## **Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone Uz**

Cette zone est réservée à l'installation d'établissements « propres » de type tertiaire ou secondaire ne constituant pas de gêne pour l'environnement résidentiel. La qualité architecturale et le traitement des abords doivent être compatibles avec la qualité du paysage environnant et en accord avec la charte des Entrées et Traversées de l'Agglomération Rouennaise.

Cette zone comprend deux sous secteurs :

- le sous secteur Uz1 correspondant à la zone d'activité du Haut Hubert
- le sous secteur Uz2 correspondant à la zone d'activité de la ZAC du Champ Cornu

Dans une bande de 100 mètres de part et d'autre du bord des chaussées de la RN14 et de la RD138 classées en catégorie 3 telle qu'elles figurent sur le plan de zonage de bruit, 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 liées aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat 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

### **Section I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

#### **Article Uz-1 Occupations et utilisations du sol interdites**

- 1.1 Les constructions sauf celles visées à l'article Uz-2.
- 1.2 Les installations classées sauf celles visées à l'article Uz-2.
- 1.3 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
  - permanents (art. R443.7)
  - saisonniers (art. R443.8.1)L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobile-homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de carrières
- 1.5 Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

#### **Article Uz-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales**

Peuvent être autorisées :

- 2.1 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.
- 2.2 Les installations classées, sauf celles visées en 1.4 et 1.5, 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.

- 2.3 Les équipements d'intérêt collectif publics.
- 2.4 Pour des motifs techniques ou architecturaux, sans application des seuls articles qui rendraient l'opération impossible :
- l'extension mesurée des bâtiments existants,
  - les annexes, jointives ou non, de faible importance,
  - la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre.
  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils s'intègrent dans le paysage environnant.

## **Section II Conditions de l'occupation et d'utilisation du sol**

### **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 est soumis à autorisation du gestionnaire de la voie.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée,
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvre sur la voirie,
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

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

#### 3.2 Voirie

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

- être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir,
- être 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, 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 handicapés et aux personnes à mobilité réduite.

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

#### 4.1 Eau potable

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

#### 4.2 Assainissement

##### 4.2.1 Eaux pluviales.

Lorsque le réseau existe, les dispositifs d'évacuation des eaux pluviales doivent garantir l'écoulement de ces eaux dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur doit réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne devront en aucun cas :

- modifier l'exutoire des eaux pluviales, sauf justification par une étude réalisée sur l'impact de la modification,
- augmenter leur débit,
- altérer leur qualité.

L'imperméabilisation doit être limitée et maîtrisée. Les parcelles ne devront pas générer plus de 10 litres/seconde/hectare lors d'un évènement pluviométrique vicennal.

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est donc à prévoir pour limiter les phénomènes de ruissellements.

#### 4.2.2 Eaux usées.

Toute construction le nécessitant doit être desservi par un réseau d'assainissement raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire).

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales sont raccordées au réseau d'assainissement public, après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques de ses effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfassent la réglementation en vigueur.

#### 4.3 Distribution électrique, téléphonique et réseaux câblés

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

### **Article Uz-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

Les constructions ou installations doivent s'implanter en recul par rapport à la limite de la voie ou du domaine public communal de :

- 10 mètres en zone Uz1
- 5 mètres en zone Uz2

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 35 mètres de l'axe de la RD138.

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

#### **7.1 A l'intérieur de la zone**

Zone Uz1 les constructions doivent être édifiées à une distance d'au moins 3 mètres des limites séparatives. La construction en limite n'est pas autorisée.

Zone Uz2 La construction en limite est autorisée. Si la construction n'est pas édifiée en limite, la distance à respecter entre la limite et le bâtiment sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré à l'égout de toiture avec une distance minimum de 4 mètres.

#### **7.2 Implantation des constructions par rapport aux limites de la zone**

Zone Uz1 Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 20 mètres des limites avec la zone Uc.

Zone Uz2 :

- limite sud : Les constructions et installations doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites avec la zone Uc afin de respecter le talus planté par l'aménageur.
- Limite est : Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives avec la zone Uc.

#### **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**

Zone Uz1 : la projection au sol des différents niveaux de toute construction, y compris annexes, ne doit pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

Zone Uz2 : pas de prescription particulière (ZAC du Champ Cornu)

#### **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 faîtage de la toiture est fixée à :

- Zone Uz1 : 9 mètres.
- Zone Uz2 : 15 mètres

#### **Article Uz-11 Aspect extérieur**

- 11.1 Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage.
- 11.2 L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites ou aux paysages naturels.
- 11.3 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.
- 11.4 Les couvertures seront réalisées en matériaux naturels ou en matériaux respectant la gamme de teintes de ceux-ci (brun/gris foncé/ton ardoise).
- 11.5 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.

##### Les clôtures

- 11.6 La pose de clôture en limite de propriété n'a aucun caractère obligatoire. Toutefois, la limite du domaine public sera matérialisée.
- 11.7 L'édification et la modification de clôture sont soumises à autorisation.
- 11.8 La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètres.

- 11.9 Les clôtures sont constituées d'un grillage plastifié vert et d'une haie végétale composée d'essences variées choisies de préférence parmi ceux cités au titre V.
- 11.10 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 11.8 ci-dessus, afin d'assurer la sécurité des personnes circulant sur lesdites voies.

## **Article Uz-12 Stationnement**

### **Stationnement des véhicules et livraisons.**

- 12.1 le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs, ainsi que le stationnement et l'évolution des poids lourds et autres véhicules utilitaires lors de leur chargement et déchargement doivent être assurés à l'intérieur de la parcelle.

### **Stationnement des vélos.**

- 12.2 Des espaces de stationnement de vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions à usage d'activités.
- 12.3 Pour les activités de bureaux et les zones commerciales, il est exigé 1 m<sup>2</sup> de stationnement vélo pour 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- 12.4 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 et plantations**

- 13.1 Les espaces libres de toute construction et installation doivent représenter 30% de la superficie de la parcelle et être traités en espaces verts.
- 13.2 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 à haute tige formant un rideau.
- 13.3 Les espaces de service et les bâtiments annexes seront masqués par des plantations continues formant un écran vert.
- 13.4 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 remarquable à haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de leur superficie (type cèdre, if, hêtre, magnolia, érable, tilleul, séquoia, marronnier).
- 13.5 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.
- 13.6 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 à haute tige (platane, érable...) pour 3 places de stationnement et faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.7 Les abattages d'arbres ne sont autorisés que dans les trois cas suivants :
- lorsque les sujets gênent l'implantation des bâtiments autorisés
  - lorsque les sujets, arrivés à maturité, doivent être abattus
  - lorsque les sujets présentent une nuisance, un danger, tant pour les personnes que pour les ouvrages environnants du fait de leur développement radicaire

Dans les trois cas ci-dessus, ces arbres doivent être remplacés, dans l'année qui suit leur abattage, par un nombre supérieur ou égal d'arbres choisis de préférence parmi les essences régionales citées au titre V.

### **Section III Possibilités maximales d'occupation du sol**

#### **Article Uz-14 Coefficient d'occupation des sols**

Les possibilités d'occupation du sol résultent de l'application des articles 3 à 13.