

CHAPITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE (Urbaine Economique)

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UE-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article 2.
- 1.2 Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les exploitations agricoles et forestières
- 1.5 Les sous sols
- 1.6 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.7 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.8 Les garages collectifs de caravanes
- 1.9 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.10 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

Article UE-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 La construction à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.2 Les réhabilitations et restructurations des constructions existantes à usage d'habitation et leurs agrandissements mesurés.
- 2.3 Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, pollution, bruit, poussières, fumées...).
- 2.4 Les installations à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents et que l'activité principale les accueillant soit liée à de l'entreposage non dangereux pour les habitants de la commune, à des commerces ou des services destinés à la population.
- 2.5 Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructures ou liés à la lutte contre les inondations.

- 2.6 Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la voie d'eau (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) et à l'exploitation de la voie d'eau.
- 2.7 Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et des bateaux, etc ...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur le territoire de la commune.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UE-3 Accès et voirie

3.1 Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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 manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

Les futures activités seront prioritairement accessibles depuis la façade côté quai

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour.
- 3.2.4 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 ne les inondent.

Article UE-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

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

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

- 4.2.2 Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées conformément aux dispositions des articles R.111-8 et R111-12 du Code de l'Urbanisme.

4.3 Assainissement eaux pluviales

- 4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

- 4.3.2 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.

Pour les opérations d'aménagement, dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/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.

4.4 Electricité, gaz, télécommunications

- 4.4.1 Tous travaux de branchement à un réseau d'électricité basse tension, non destinés à desservir une construction ou une installation existante ou autorisée sont interdits.

- 4.4.2 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.

Article UE-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UE-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

- 6.1 Les constructions de toutes natures doivent respecter un recul minimal de 25m par rapport au bord à quai. Elles pourront être édifiées à l'alignement ou en recul de la RD6015.

- 6.2 Les constructions devront observer un recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites d'emprises publiques des autres voies.

Article UE-7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- 7.1. Les constructions devront observer, sur au moins une des deux limites séparatives, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, avec un minimum de 5m par rapport aux limites séparatives.

- 7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront outre l'article 7.1, observer des retraits inférieurs à cinq mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE-9 Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

Article UE-10 Hauteur des constructions

La hauteur totale d'une construction est la différence de hauteur entre le point le plus haut de la construction et le point le plus haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture³ ou l'acrotère.

- 10.1 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés à l'article 10.2, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.
- 10.2 Pour les autres constructions, la hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 15 mètres hors ouvrages techniques et superstructures.

Article UE-11 Aspect extérieur

- 11.1 Toute construction doit présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou des paysages, y compris les annexes et les enseignes.
- 11.2 La composition architecturale des bâtiments devra concourir à l'expression d'une unité de l'ensemble des volumes bâtis accueillant les activités, magasins, ateliers ou bureaux constituant les différentes fonctions des programmes. Les parties de ces programmes affectés aux bureaux, pourront être traitées de façon singulière, apportant la diversification de l'aspect des bâtiments.
- 11.3 La polychromie utilisée pour les façades sera d'au maximum deux teintes, seuls les ébrasements, les fermetures et leurs encadrements pouvant introduire une troisième couleur.
- 11.4 Les parties de bâtiments réalisées en bardage le seront en pose horizontale.
- 11.5 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.6 En vue de permettre la réalisation de bâtiments d'architecture affirmée, des dispositions autres que celles prévues aux alinéas 11.3 à 11.5 pourront être autorisés.
- 11.7 Les clôtures, doivent être constituées, soit par des haies vives, soit par des grillages à maille rigide, grilles à barreaux ou tous autres dispositifs de qualité à claire-voie comportant ou non un mur bahut.

Article UE-12 Stationnement des véhicules

³ L'égout de toiture correspond à la gouttière de la construction.

12.1 Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules légers un minimum de :

- 1 place pour 40 m² de SHON de surface de bureaux
- 1 place pour 100 m² de SHON de surface artisanale ou industrielle
- 1 place pour 200 m² de SHON de surface d'entrepôt
- 1 place vélo /150 m² de SHON de surface de bureaux, d'activités artisanales ou industrielles

Pour les commerces :

- jusqu'à 500 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.

- Au delà de 500 m² de surface de vente, il sera exigé 1 place pour 25 m² de surface de vente.

12.2 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.

12.3 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

12.4 Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m² de surface de plancher hors œuvre nette conservée et créée.

Article UE-13 Espaces libres et plantations

13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément ou aménagés en espaces minéraux de qualité.

13.2 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.

13.3 Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière.

13.4 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m² de superficie d'unité foncière.

13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.

13.6 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m², les espaces de service, les bâtiments annexes, de stockage doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.7 Les plantations et espaces verts et minéraux visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article UE-14 Coefficient d'occupation du sol

2^e Modification du PLU d'Amfreville la Mivoie
Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UE.