

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI (Urbaine Industrielle)

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 UI-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- 1.2 Les constructions à usage d'habitation, d'industrie, ou artisanal sauf celles visées à l'article 2
- 1.3 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.4 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.5 Les garages collectifs de caravanes
- 1.6 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
- 1.7 Les installations classées pour la protection de l'environnement sauf celles visées à l'article 2
- 1.8 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

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

Peuvent être autorisées :

- 2.1 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...)
- 2.2 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes sur la commune.
- 2.3 La gestion des installations classées existantes qu'elles soient soumises à autorisation ou à déclaration.
- 2.4 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation liées aux commerces, aux activités artisanales, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes sur la commune et à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, pollution, bruit, poussières, fumées...).
- 2.5 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 Les constructions à usage d'habitation, des personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- 2.7 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.
- 2.8 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 UI-3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 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.

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 UI-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

- 4.1.1 Toute construction, installation ou lotissement 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 ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau d'assainissement, seules sont autorisées les constructions d'assainissement non collectif en vigueur. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement peut être subordonnée à l'accord du gestionnaire du réseau et à un prétraitement convenu avec celui-ci.

- 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. L'infiltration des eaux à la parcelle sera favorisée.
- 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.

Article UI-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières.

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

- 6.1 Les constructions devront observer un recul par rapport aux limites d'emprise publique au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesuré au faitage, avec un minimum de 10m par rapport à l'alignement de la RD6015 déviée et de 15m par rapport au bord du quai de la Seine.
- 6.2 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 6.1, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

- 7.1. Les constructions devront observer 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 5 m par rapport aux limites séparatives.
- 7.2 Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant aussi limite de zone avec une zone à caractère d'habitat, la distance minimal est portée à 10m
- 7.3 Les constructions à usage de guérites ou logement de gardiennage, et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif pourront, outre les dispositions de l'article 7.1 et 7.2, être implantées avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UI-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc) sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 60% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UI-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 toiture ou l'acrotère.

- 10.1 La hauteur de la construction mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel ne doit pas excéder 12 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus).

Article UI-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 Les matériaux de récupération ou présentant une usure prononcée, les fibres ciment sont interdites.
- 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 bardages sur les constructions devront être réalisés 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 adaptations au sol devront être étudiées de façon à modifier au minimum le modelé naturel du terrain.
- 11.8 Les clôtures, à l'alignement ou en limite de voie privée, 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. La hauteur maximum ne devant pas excéder 2m.

Article UI-12 Stationnement des véhicules

- 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 léger un minimum de :
- 1 place pour 40 m² de SHON de surface de bureaux

2^e Modification du PLU d'Amfreville la Mivoie

- 1 place pour 100 m² de SHON de surface de locaux destinés à la production
- 1 place pour 400 m² de SHON de surface d'entrepôt.

- 12.2 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.
- 12.3 Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.
- 12.4 Un revêtement poreux sera privilégié pour les aires de stationnement des véhicules légers.
- 12.5 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 UI-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.
- 13.2 Les espaces verts doivent être entretenus et couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.
- 13.3 Dans le cas des marges d'isolement prescrites au article UI6 et UI7, il y a obligation de réaliser en limite de ce ou ces côtés, un écran de verdure d'une profondeur de 5m minimum.
- 13.4 Ces installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges.
- 13.5 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : châtaignier, bouleau, chêne sessile, pin sylvestre, ou essences similaires.
- 13.6 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.
- 13.7 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m² doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.8 Les plantations et espaces verts feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.
- 13.9 Les espaces boisés classés figurant aux documents graphiques sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article UI-14 Coefficient d'occupation du sol

Il n'est pas fixé de C.O.S. dans la zone UI.

