

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ui

Caractère de la zone

La zone Ui correspond à des activités commerciales, artisanales et tertiaires, et industrielles. **La zone Ui est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'inondations (se reporter au PPRI annexé), les périmètres de maîtrise de l'urbanisation autour des ICPE « A » et les secteurs de nuisances sonores. Le règlement "risque" se superpose au règlement "PLU" : en cas de "conflit" c'est la disposition la plus contraignante qui s'impose.**

Cette zone comprend un sous-secteur Uim correspondant à un secteur artisanal et industriel de faible importance et limitrophe d'une zone d'habitat, où le développement sera modéré afin d'être compatible avec les habitations environnantes.

La zone Ui est impactée par les zones de dangers liées aux canalisations de transport de matières dangereuses. Dans toutes les zones d'effet, représentées sur le plan de zonage, il est obligatoire d'informer le transporteur de tout projet d'urbanisme le plus en amont possible.

Au sein de l'enveloppe globale des aléas du PPRT, reportée sur le plan de zonage, il est fait application de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

A titre d'information, il est précisé dans le titre V du présent règlement écrit les différents types de recommandations sur l'urbanisation future en fonction du niveau d'aléas relatif aux ICPE « AS ».

Dans les articles Ui 1 et Ui 2, il est question « d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ». Ce lien direct consiste en tout ou partie des cas suivants :

- Flux de matières (matières premières, sous-produits, produits finis, etc.) ou d'énergie dont les origines et destinations ne peuvent pas être implantées ailleurs, déplacées ou éloignées pour des raisons de sécurité ou de viabilité des process de l'établissement à l'origine du risque ;
- Utilisation commune d'utilités implantées sur le site de l'activité ;
- Lien économique ou technique d'importance vitale pour l'établissement à l'origine du risque, c'est-à-dire entraînant la fermeture de l'établissement en cas de délocalisation de l'activité.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES Sont

interdites les occupations et utilisations du sol suivantes : *Constructions*

:

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article Ui 2,
- les installations classées relevant de l'art.515-8 du code de l'Environnement relatif aux installations susceptibles de donner lieu à des servitudes d'utilité publique,

- les constructions et installations nouvelles générant des risques au-delà de leur terrain d'implantation ;
- les bâtiments d'exploitation agricole.

Carrières :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.

Terrains de camping et stationnement des caravanes :

- les terrains de camping et de caravanage,
- les habitations légères de loisirs, les résidences mobiles,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances.

De plus, dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence vont de A à D ou sont inconnues, reportées sur le plan de zonage, sont interdits : - dans la zone Zels,

- toute nouvelle construction et installation et toute extension de l'existant autre que celles visées à l'article Ui 2 ;
- les aires de sport ou d'accueil du public. - **dans la zone Zpel,**
- toute nouvelle construction autre que celles visées à l'article Ui 2 ;
- les aires de sport ou d'accueil du public. - **dans la zone Zei,**
- les aires de sport ou d'accueil du public.

De plus, dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence sont E, reportées sur le plan de zonage, sont interdits : - dans la zone Zels,

- toute nouvelle construction et installation autre que celles visées à l'article Ui 2 ;
- **dans la zone Zpel,**
 - les aires de sport ou d'accueil du public.

Dans les zones de dangers liées à la proximité de canalisations de transport de matières dangereuses, reportées sur la plan de zonage, sont également interdits :

- **dans la zone Zels,**
 - la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur ;
 - la construction et l'extension des Etablissements Recevant du Public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.
- **dans la zone Zpel,**
 - la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur ;
 - la construction et l'extension des Etablissements Recevant du Public de 1^{ère} et 3^{ème} catégorie.

ARTICLE Ui 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone Ui, hors zones concernées par les risques d'inondations d'aléas modéré et fort, sont autorisés :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone ;
 - que la surface de plancher n'excède pas 100 m² et la surface des annexes n'excède pas 30 m² ;
- Les aménagements et travaux nécessaires au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage le long de l'avenue du général Leclerc.

Dans les zones de risque liées à la présence d'un indice de cavité souterraine, les extensions mesurées des constructions ainsi que les annexes de faible emprise (inférieures à 20 m² d'emprise au sol), jointives ou non, dans le cadre de la mise aux normes des bâtiments d'activités sont autorisées sous réserve :

- que la vocation de la construction soit autorisée ;
- de ne pas construire au droit de l'indice ;
- que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

Dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence vont de A à D ou sont inconnues, reportées sur le plan de zonage, sont uniquement autorisées : - **dans la zone Zels**,

- les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ; - **dans la zone Zpel**,
- les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- les aménagements et les extensions des constructions et installations existantes ;
- les nouvelles ICPE « A » compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ;
- les infrastructures de transport pour les fonctions de desserte de la zone industrielle. - **dans la zone Zei**,
- l'aménagement et l'extension des installations existantes ;
- les nouvelles installations sans augmentation notable de la population exposée ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
- les constructions et le changement de destination sans augmentation notable de la population exposée ; • les voies de circulation et ferrées.

Dans les zones d'effets des ICPE « A », dont les probabilités d'occurrence sont E, reportées sur le plan de zonage, sont uniquement autorisées : - **dans la zone Zels**,

- les installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- les aménagements et les extensions des constructions et installations existantes ;

- les nouvelles ICPE « A » compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence).
- **dans la zone Zpel,**
 - l'aménagement et l'extension des installations existantes ;
 - les nouvelles installations sans augmentation notable de la population exposée ;
 - l'aménagement et l'extension des constructions existantes ;
 - les constructions et le changement de destination sans augmentation notable de la population exposée ; • les voies de circulation et ferrées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL ARTICLE U1 3 - ACCES ET VOIRIE Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Voies existantes :

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie conformément à la réglementation en vigueur.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :

Ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité et des véhicules de ramassage des ordures ménagères ; permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies doivent en outre être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

Accès

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent être adaptés à l'importance et à la destination de l'opération et au trafic qu'elle pourra engendrer.

Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la pente, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès d'un terrain à la voirie peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès peut n'être autorisé que sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre.

ARTICLE U1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable avec des caractéristiques suffisantes. Si un complément d'alimentation en eau est fait à partir d'un forage et que cette eau, après usage, est rejetée au réseau public d'eaux usées, un dispositif de comptage devra être mis en place en sortie du forage.

Tout bâtiment doit pouvoir être défendu contre l'incendie par des poteaux normalisés, alimentés par des canalisations avec un débit correspondant aux besoins des services de secours.

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau public d'assainissement eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération le nécessitant.

Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après prétraitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de l'ouvrage collectif et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En l'absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

b) Eaux pluviales et de drainage

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.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10l/s/ha.

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs devra être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire. En particulier, les prescriptions de la Communauté de l'Agglomération Rouen Elbeuf Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute modification ou construction d'un bâtiment ou d'une installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services techniques compétents.

ARTICLE Ui 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé ; néanmoins, en cas de recours à un assainissement non collectif, le minimum parcellaire est de 1500m².

ARTICLE Ui 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions doivent être implantées :

- à 30 mètres minimum de l'axe des routes nationales,
- à 10 mètres minimum de l'axe des autres voies et emprises publiques. Lorsque le terrain est limitrophe de 2 voies, le recul minimal observé sur l'une des voies est ramené à 5m.

6.2. Des implantations en limites de voies et emprises publiques sont admises :

- pour les constructions telles que guérites, bureaux de gardiens, édicules de faible importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux des concessionnaires publics, ainsi que pour l'emprise RFF.
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ui 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à la moitié de leur hauteur au faîtage, avec un minimum de 5m.

7.2. Des implantations différentes du 7.1 peuvent être admises :

- en cas de surélévation ou en cas d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de :
- ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique,
- de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain,
- ne pas diminuer les distances par rapport aux limites séparatives ;
- pour les constructions, ouvrages techniques ou installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, qui peuvent s'implanter en limites séparatives ;
- pour les constructions telles que guérites, bureaux de gardiens, édicules de faible importance nécessaires à l'alimentation des sites par les réseaux de concessionnaires publics, et pour l'emprise RFF : l'implantation en limite séparative est autorisée ;

- pour les constructions en lien avec les activités industrielles autorisées, un recul minimum de 10 mètres est exigé par rapport aux limites de la zone 1AU.

ARTICLE Ui 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments pourront être jointifs sous réserve expresse du maintien de la sécurité vis-à-vis des risques incendie.

ARTICLE Ui 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE Ui 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

En zone Uim, la hauteur de toute construction, mesurée du faîtage ou de l'acrotère au terrain naturel avant tous travaux, est limitée à 10 m.

Par dérogation, en cas d'extension d'un bâtiment ne respectant pas ces dispositions, la hauteur de l'extension au faîtage ou à l'acrotère ne devra pas dépasser celle du bâtiment existant et être inférieure à 12 m.

ARTICLE Ui 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tous les bâtiments annexes et les extensions nécessaires aux activités seront réalisés en harmonie avec le bâtiment principal.

Matériaux

Le bâtiment, composé avec ses espaces extérieurs, utilisera de préférence des matériaux traditionnels ou industriels de qualité tels que bardage en métal laqué, produits verriers, aluminium, etc.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.), ainsi que l'emploi en façade de bardages métalliques bruts (tôle galvanisée, bardages non laqués) et de tous matériaux hétéroclites ou disparates non prévus pour cet usage.

L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre est interdit.

Les matériaux apparents en façades et de couverture doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre permette de leur conserver, de façon pérenne, un aspect satisfaisant.

Façades

Les différents murs d'un bâtiment, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation.

Les façades arrière des bâtiments, lorsqu'elles sont visibles depuis le domaine public devront faire l'objet d'un traitement architectural qualitatif.

L'utilisation de bardages métalliques est autorisée en façade, à condition qu'ils soient laqués en usine et de couleurs naturelles claires. L'usage du blanc pur est autorisé à condition qu'il ne soit pas utilisé seul.

Toitures

Les toitures constituent la 5ème façade de la construction : elles doivent donc avant tout assurer un bon couronnement de la construction et font partie intégrante du projet architectural.

Notamment, les dispositifs techniques en toiture (ventilation, climatisation, etc.) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public, afin de ne pas nuire à la qualité architecturale du bâtiment.

Les toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

La pente des toitures est libre. En particulier, les toitures contemporaines, type coques aciers ou en béton de grandes portées, seront admises et seront de pente libre également.

Les toitures en tôle ondulée laquée en usine sont autorisées. Est en revanche interdit l'emploi de la tôle ondulée galvanisée laissée brute, des matériaux brillants et du fibrociment.

Les toitures des constructions annexes devront présenter une homogénéité de formes, de matériaux, de couleurs et de volume avec les constructions principales.

Couleurs

Le nombre de couleurs apparentes est limité à 3 par construction soit dans le même ton soit complémentaire afin de préserver une harmonie.

Les couleurs doivent être dans des tons qui s'insèrent dans l'environnement.

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de formes simples ; ils doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures en plaques pleines de béton sont interdites en façade sur rue et sur limites séparatives.

Divers

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoie technique, transformateur, réservoir d'eau pour protection incendie, climatiseur, groupe froid, etc.) doivent être intégrées aux constructions.

Les locaux techniques ou de stockage des déchets, indépendants, doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par un dispositif de type-muret, panneau à claire-voie, haie compacte.

ARTICLE U1 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services, les zones de manœuvre, doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

12.2. Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 1 place pour 2 emplois.

ARTICLE U1 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1. Les espaces libres de toute construction, de toute aire de stationnement ou de stockage doivent être traités en espaces verts plantés.

13.2. Les nouvelles plantations doivent être composées d'essences locales variées (voir liste des espèces recommandées en annexe).

13.3. Les aires de stationnement doivent être plantées. Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de véhicules de plus de 1 000m². Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas des espaces verts.

13.4. Les marges d'isolement prescrites aux articles 6 et 7 seront plantées d'arbres de haute tige et feront l'objet d'un traitement paysager de qualité. La surface de stationnement des véhicules ne constitue pas des espaces verts. Cet alinéa ne s'applique pas à l'emprise de la RFF.

13.5. Les aires de livraison, espaces de services et bâtiments annexes doivent être dissimulés par des haies ou des arbres à croissance rapide. Les espaces de services, bâtiments annexes, aires de livraison ou de stockage seront masquées par des plantations continues formant rideau.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U1 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Non réglementé.