

## **Le secteur A Urbaniser d'Activités économiques portuaires (AUy) :**

### **Caractère du secteur :**

Le secteur **A Urbaniser d'Activités économiques portuaires**, noté AUy, correspond au projet de développement RVSL Aval. Ce secteur, situé en retrait de la berge de la Seine, sera dédié à l'accueil d'entrepôts logistiques.

### **Protection de la ressource :**

*Au sein des périmètres de protection de captage représentés sur le règlement graphique, les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique des captages de Moulineaux, au lieu-dit « les Fontaines », annexée au volume « Servitudes d'Utilité Publique », doivent être respectées.*

### **Zones de risque liées aux inondations (par ruissellement ou par débordement de cours d'eau):**

*Dans l'enveloppe des zones de risque liées aux inondations (par ruissellement ou par débordement de cours d'eau), reportée sur le règlement graphique, il s'agit de se référer à l'annexe du règlement graphique intitulée « zones de risques liées au ruissellement et au débordement de cours d'eau », qui précise les niveaux d'aléas identifiés, et au titre IV du présent règlement écrit pour connaître les occupations et utilisations du sol interdites / soumises à condition.*

### **Autres risques :**

*Il est fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sur les demandes d'urbanisme pour gérer deux sources de risque :*

- *Les remontées de nappes, faute de données suffisamment précises à l'échelle parcellaire à ce jour ;*
- *Le risque « éboulement de falaise », faute de données suffisamment précises à l'échelle parcellaire à ce jour.*

*Ainsi, « 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. »*

## **Article AUy.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article AUy.2.

## **Article AUy.2. Occupations et utilisations du sol autorisées et / ou soumises à conditions particulières**

**2.1.** Les constructions à vocation de bureaux, d'artisanat, d'industrie, d'entrepôt, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

**2.2.** Les ouvrages techniques d'intérêt public qui ne sont pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci. Les occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation :

- ✓ n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes à la sécurité des personnes et des biens ;
- ✓ n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages.

**2.3.** Les logements, à condition d'être :

- ✓ liés et nécessaires au fonctionnement et activités des bâtiments économiques ;
- ✓ situés dans le bâtiment lié à la direction ou au gardiennage du site d'activités.

**2.4.** Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier.

**2.5.** Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées.

**2.6.** Dans les secteurs couverts par la zone des effets irréversibles (Zei) des ICPE soumises à autorisation (probabilité A- D), seuls sont autorisés :

- ✓ L'aménagement ou l'extension des constructions existantes ;
- ✓ Les nouvelles constructions et installations listées précédemment ainsi que les changements de destination, sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles ;
- ✓ les voies de circulation et ferrées.

### **Article AUy.3. Accès et voirie**

#### **Les accès :**

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé. La constructibilité des terrains enclavés est subordonnée à 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.

**3.2.** L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

**3.3.** La création de tout nouvel accès est soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

**3.4.** Les parcelles qui ne possèdent pas d'accès direct sur une voie ouverte à la circulation publique doivent être desservies par une ou des voie(s) privée(s) dont la largeur d'emprise minimum est de 10 mètres.

#### **La voirie :**

**3.5.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert. Les manœuvres de chargement et de déchargement des marchandises pour la parcelle, doivent être réalisées sans empiéter sur l'emprise des voies de desserte.

**3.6.** Les voies nouvelles doivent être conçues et aménagées de manière à prendre en compte la sécurité des piétons et des cycles.

**3.7.** Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution de véhicules lourds avec remorque.

### **Article AUy.4. Desserte par les réseaux**

#### **Alimentation en eau potable :**

**4.1.** Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées :**

**4.2.** Toute construction ou installation, le nécessitant, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

### **Assainissement des eaux pluviales :**

#### **4.3.** Pour les projets sur des superficies inférieures à 3000 m<sup>2</sup> :

- ✓ La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut, d'une perméabilité suffisante, un rejet régulé à 2l/s vers un exutoire (réseau, talweg,...) sera autorisé.
- ✓ Le dispositif doit être dimensionné sur la base d'une pluie de 50 mm ruisselés sur les parties imperméabilisées, soit un stockage de 1 m<sup>3</sup> pour 20 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

#### **4.4.** Pour les projets sur des superficies supérieures à 3000 m<sup>2</sup> :

- ✓ La gestion des eaux pluviales doit être assurée préférentiellement par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet.
- ✓ Le dimensionnement du dispositif doit prendre en compte la totalité de la surface du projet et être calculé pour gérer la pluie centennale la plus défavorable ;
- ✓ Si la perméabilité du sol n'est pas favorable à l'infiltration des eaux pluviales, la gestion des eaux pluviales d'un événement centennal doit être assurée par un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire, avec un débit régulé à 2l/s/ha aménagé.
- ✓ Dans le cas où le projet comporte une voirie interne (ou la réalisation d'un permis d'aménager), la gestion des eaux pluviales proposée de cette partie collective sera réalisée pour la pluie centennale la plus défavorable.
- ✓ Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.

#### **4.5.** Pour les projets sans distinction de superficie :

- ✓ La gestion des eaux pluviales de l'impluvium extérieur pour l'événement centennal le plus défavorable (stockage ou rétablissement en prenant des mesures nécessaires afin de ne pas provoquer d'inondations plus en amont ou en aval) devra être assurée.
- ✓ Chaque bassin, créé dans le cadre d'un projet d'urbanisme devra être équipé d'une surverse aménagée afin d'organiser son propre débordement sans causer de dommages aux biens et aux personnes situés à l'aval. Cette surverse sera dimensionnée pour l'événement centennal le plus défavorable.
- ✓ Les ouvrages devront se vidanger en moins de 48 heures.
- ✓ Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- ✓ Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

### **Electricité et télécommunication :**

**4.6.** Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communications téléphoniques et autres réseaux sont enterrés.

**4.7.** Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

**4.8.** Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

### **Collecte des déchets :**

**4.9.** Pour tout projet de construction, il est recommandé de prendre contact avec les services de la Métropole Rouen Normandie, notamment pour garantir l'accès des véhicules de collecte des déchets.

**4.10.** Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être envisagée.

#### **Article AUy.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

#### **Article AUy.6. Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée en respectant un recul par rapport à la limite d'emprise des voies existantes ou projetées d'au moins 10 mètres.

**6.2.** Les constructions, qui suivent, peuvent également être implantées en limite d'emprise publique :

- ✓ les constructions de guérites et de bureaux de gardiens ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz,...), dans le cas de contraintes techniques justifiées, les murs et clôtures sur voies et emprises publiques.

#### **Article AUy.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**7.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite séparative.

#### **Article AUy.8. Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

**8.1.** La distance entre les constructions fixes et non démontables doit être suffisante pour garantir le fonctionnement et le passage du matériel de lutte contre l'incendie et l'accès facile des services de secours.

#### **Article AUy.9. Emprise au sol**

**9.1.** L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière sur laquelle elles sont implantées (annexes et extensions comprises).

**9.2.** L'article 9.1. ne s'applique pas aux constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **Article AUy.10. Hauteur maximum des constructions**

**10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du médian de l'implantation de la construction sur le terrain avant travaux, jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

**10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 mètres au faîtage ou à l'acrotère (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

**10.3.** L'article 10.2 ne s'applique pas pour les annexes jointives et les extensions des constructions existantes dont la hauteur maximale ne pourra pas dépasser celle de la construction principale à laquelle elles sont accolées.

**10.4.** La hauteur maximale autorisée des ouvrages techniques d'intérêt public n'est pas réglementée (sauf contrainte liée à une servitude d'utilité publique).

#### **Article AUy.11. Aspect extérieur**

##### **Généralités :**

**11.1.** L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**11.2.** Toutes les constructions, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent, par leur implantation, leur volume ou leur teinte, contribuer à créer, maintenir ou renforcer l'aspect du site.

**11.3.** Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. S'ils ne peuvent être dissimulés, ils doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

**11.4.** Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

#### **Les toitures :**

**11.5.** Le blanc pur, les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les toitures des constructions. L'utilisation de tons sombres est vivement encouragée.

**11.6.** Les toitures terrasses des constructions sont autorisées à condition d'être végétalisées.

#### **Les façades :**

**11.7.** Toutes les façades, murs, pignons et conduits doivent présenter un traitement architectural harmonieux.

**11.8.** Le blanc pur, les couleurs vives et criardes et les aspects brillants sont interdits pour toutes les façades des constructions. L'utilisation de tons sombres est exigée.

#### **Les clôtures :**

**11.9.** Sauf nécessité technique ou sécuritaire, les clôtures bordant les voies ne pourront comporter de parties pleines sur plus de la moitié de la hauteur, le rapport 1/3 plein étant recommandé. Il est recommandé des clôtures végétalisées ou permettant la vue sur les espaces plantés ou libres.

**11.10.** Les clôtures ne pourront dépasser une hauteur de 2 mètres, sauf cas de mur de clôture faisant aussi office de mur de soutènement. Des adaptations de hauteur pourront être autorisées pour des raisons techniques ou de sécurité.

**11.11.** Les coffrets électriques ainsi que les boîtes aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

**11.12.** Les clôtures implantées à l'angle de plusieurs voies et emprises publiques devront respecter un dégagement suffisant permettant d'assurer la visibilité des usagers de la voie et devront faire l'objet d'un accord du gestionnaire de voirie.

#### **Les enseignes :**

**11.13.** A l'exception de l'indication de la raison sociale et du sigle de l'entreprise, toute publicité ou affichage sur le terrain, les clôtures ou les bâtiments est interdit. Les enseignes sur façades ne doivent pas dépasser l'acrotère. Les enseignes lumineuses ou rétro-éclairées sont interdites.

### **Article AUy.12. Stationnement des véhicules**

**12.1.** Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions ou installations (personnel, visiteurs, livraisons,...) doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique ou privée.

**12.2.** En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies ci-après.

**12.3.** Les aires de stationnement collectives extérieures doivent être accompagnées de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales ruisselées.

**12.4.** Pour les constructions à usage d'activités tertiaires autorisées, il est exigé 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher (norme plafond).

**12.5.** Pour les établissements industriels ou artisanaux, il est exigé 1 place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.6.** Pour les établissements de transport et de logistique, il est exigé :

- ✓ 1 place pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'espace de bureaux et d'administration
- ✓ 1 place pour 160 m<sup>2</sup> d'entrepôt jusqu'à 3000 m<sup>2</sup>.
- ✓ 1 place pour 250 m<sup>2</sup> d'entrepôt au-delà de 3000 m<sup>2</sup>

**12.7.** Des emplacements réservés au stationnement des vélos devront être prévus pour tout projet de construction autorisé.

Pour les établissements recevant du public autorisés et les locaux professionnels dépassant 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher :

- ✓ 1 emplacement matérialisé et équipé par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- ✓ 1 emplacement matérialisé et équipé par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au-delà des 1000 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.8.** Dans tous les cas, le stationnement PMR doit être prévu dans le respect des règles qui lui sont applicables.

#### **Article AUy.13. Espaces libres et plantations**

**13.1.** Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales, listées dans la « palette des essences locales » en annexe du présent règlement écrit.

**13.2.** Les espaces non utilisés pour les constructions, l'accès et le stationnement devront être aménagés en matériaux perméables.

**13.3.** Une surface minimale de 10% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. De plus, ces espaces verts doivent être plantés à raison d'un arbre par tranche de 200 m<sup>2</sup> d'unité foncière.

**13.4.** Une attention particulière doit être portée à la qualité paysagère des dispositifs de gestion en surface des eaux pluviales : végétalisation des ouvrages, plantations des abords, berges en pente douce, etc.

#### **Article AUy.14. Coefficient d'Occupation des Sols**

Sans objet.

#### **Article AUy.15. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- ✓ utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- ✓ intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- ✓ prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;
- ✓ utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, etc. ;
- ✓ orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la

lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques.

**15.2.** Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés dans les pentes de toiture, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

**Article AUy.16. Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

**16.1.** Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement au réseau de communications numériques.