

---

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE UX

---

La zone UX correspond à des espaces destinés à des activités économiques industrielles, logistiques, portuaires et artisanales qui composent le projet de ré-industrialisation du site de l'ancienne raffinerie Pétroplus.

Elle comprend un sous-secteur UXa correspondant à la zone d'activités dite « des Couronnes » et au bio-centre, première étape du projet de ré-industrialisation.

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et les risques technologiques marquant le territoire de Petit couronne et notamment pour la zone UX :

- les risques industriels liés à des entreprises classées SEVESO ou installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) °
- les risques liés aux transports et stockages de matières dangereuses,
- les nuisances sonores liées au classement des voies bruyantes,
- les nuisances de toute nature.

En sus de sa réglementation, la zone UX est soumise aux prescriptions complémentaires liées à un Plan de Prévention des Risques d'Technologiques (PPRT) en cours d'élaboration.

***Rappels concernant les PPRT :*** L'élaboration d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques de la Zone Industriale Portuaire de Petit-Couronne est prescrite par arrêté préfectoral le 13 décembre 2012. Il a pour objectif de limiter l'exposition aux risques de la population en :

- aidant à résoudre les situations difficiles en matière d'urbanisme héritées du passé,
- en encadrant mieux l'urbanisation future.

*Dans le cadre de la procédure d'élaboration du PPRT, un périmètre d'étude a été défini. (Voir pièce annexée au présent PLU-modification simplifiée n°4). L'instruction du PPRT, prorogée jusqu'en juin 2017, permettra de définir les périmètres d'exposition aux risques et les prescriptions à respecter en matière d'urbanisme. Dans l'attente de l'approbation du PPRT, l'Etat a produit un porter à connaissance risques industriels en octobre 2016, qui définit les zones d'aléas technologiques qui, doivent être prises en compte dans les décisions et document d'urbanisme. Ce PAC 2016 fait état d'aléas de surpression et d'aléas thermiques.*

*Ce secteur est concerné par la présence de deux types de risques technologiques correspondant*

- à des aléas de surpression moyen + (M+), moyen (M) et faible (Fai) (voir pièce jointe 2)
- à des aléas thermiques de très fort (TF+) à faible (Fai) (voir pièce jointe 3).

Conformément à l'article L.562-4 du code de l'urbanisme, le PPRT approuvé vaudra servitude d'utilité publique. Aussi et d'une manière générale à l'intérieur des périmètres soumis à des risques technologiques et figurés au plan des servitudes d'utilité publique, les occupations du sol doivent, pour être autorisées, satisfaire à la fois aux dispositions courantes des règles de la zone UX du présent

règlement et aux prescriptions particulières établies par le zonage et le règlement du Plan de prévention des risques technologiques qui sera annexé au PLU dès son approbation.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les précautions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

Les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent être isolés en fonction de leur exposition sonore.

### **Article UX 1- Les occupations et utilisations du sol interdites**

**Sont interdites :**

- 1.1- Toutes constructions ou installations nouvelles, sauf celles visées à l'article UX2.
- 1.2- Les pistes cyclables sur l'emprise du Boulevard Maritime, sauf celles visées à l'article UX2

### **Article UX 2- Les utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisés :**

- 2.1- Les constructions et extensions à usage tertiaire, commercial ou industriels, liées aux activités compatibles avec la vocation de la zone sous réserve :
  - o de la prise en compte des prescriptions réglementaires liées à la présence des entreprises de type SEVESO et ICPE
  - o Que toutes les dispositions soient prises afin d'éviter l'aggravation des nuisances, des risques et aggravation des conditions de circulation
  - o que le niveau fini du plancher à rez de chaussée des nouvelles constructions ou des extensions soient supérieur aux cotes altimétriques des plus hautes eaux connues. Les remblais éventuels devront s'effectuer selon les prescriptions du Service de la Navigation de la Seine, chargé de la police des eaux
  - o que les constructions ne comportent pas de sous-sols.
- 2.2- Toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la navigation (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) sur une largeur de 40 m mesurée depuis la crête de la berge.
- 2.3- La traversée de pistes cyclables sur l'emprise du Boulevard Maritime.
- 2.4- **Dans le secteur UXa**, les activités industrielles, artisanales, logistiques, portuaires, les bureaux, et plus généralement les constructions ou extensions des constructions nécessaires à la reconversion du site et à l'exercice des activités présentes dans la zone, sous réserve de la prise en compte des prescriptions réglementaires liées à la qualité des sols et à la présence des entreprises de type Seveso et ICPE.

### **Article UX 3- Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

- 3.1- Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée, rue, chemin ou impasse dont les caractéristiques correspondent à sa destination, défense contre l'incendie, protection civile, collecte des ordures ménagères, etc..., conformément aux prescriptions techniques imposées par les services compétents.
- 3.2- Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction sur des voies publiques doivent être aménagés de manière à ce que la visibilité soit assurée de part et d'autre de l'accès sur une distance de 50 m à partir du point de cet axe situé à 3 m en retrait de la limite de la voie.

Les sorties des véhicules en contrebas des voies d'accès doivent être aménagées de telle façon qu'il soit réservé une aire horizontale de 14 m de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès. Les voies en impasse sont interdites, sauf si elles sont aménagées afin de permettre le retournement des véhicules.

#### **Article UX 4- Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

Toute construction projetée abritant une activité doit être raccordée aux réseaux.

Les projets d'aménagement devront prendre en compte la préservation de l'écosystème fluvial et des milieux aquatiques ainsi que la bonne gestion des ressources souterraines

- 4.1- **Eau** : toute construction ou installation doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable et au réseau d'eau industrielle. Les prélèvements directs dans les nappes souterraines devront faire l'objet d'une autorisation des services compétents, et elles ne pourront être admises que dans la mesure où les périmètres de protection ne réduiront pas la surface utile de la zone.
- 4.2- **Assainissement** : le traitement des eaux résiduaires avant rejet est obligatoire conformément à la réglementation en vigueur.  
Tout raccordement devra être conforme aux prescriptions de raccordement émises par la communauté d'agglomération rouennaise – direction de l'assainissement.

#### **Article UX 5- Les caractéristiques des terrains**

Sans objet

#### **Article UX 6- L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

- 6.1- Sauf indications particulières portées au plan, les constructions doivent respecter les prescriptions suivantes :
  - o dans le cas d'un alignement de façades de constructions existantes, les futures constructions devront respecter cet alignement,
  - o dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimale de 10 mètres de la limite d'emprise publique,
  - o dans les autres cas, les constructions seront édifiées à une distance minimale de :
    - o 10 mètres de la limite d'emprise publique vis à vis de la rue Aristide Briand.
    - o 5 mètres sur toutes les autres voies sauf pour les constructions liées à la production.
  - o D'autres règles d'implantations vis à vis des emprises publiques peuvent être acceptées pour les dépendances (parc à vélos, carport, installations techniques) sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la visibilité.

#### **Article UX 7- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance minimum à respecter entre la limite et la construction sera égale à la moitié de la hauteur de la construction avec un minimum de 5 mètres.

#### **Article UX 8- L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UX 9- L'emprise au sol des constructions**

Pas de prescription particulière.

#### **Article UX 10- La hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 20 mètres.

En secteur UXa : la hauteur des constructions ne devra pas excéder 15 mètres.

10.1- Des dépassements de hauteur peuvent être accordés pour des équipements techniques nécessaires au fonctionnement de l'activité (ascenseur, silos, cheminées par exemple).

#### **Article UX 11- L'aspect extérieur des constructions**

Les constructions devront s'attacher à présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux, compatibles avec l'harmonie du paysage.

L'usage de matériaux sommaires et la reconstruction des bâtiments à caractère provisoire est interdit.

Les constructions devront présenter un ensemble bâti de qualité architecturale et respectueuse de l'environnement et du paysage.

#### **Toitures :**

11.1- 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.

#### **Façades :**

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

11.3 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 vivement encouragée.

#### **Clôtures :**

11.4 Les limites de parcelles sur rues doivent être clôturées de grillages ou dispositifs à claire voie doublée de haies végétales, ou de murs en matériaux maçonnés de type pierre ou brique ou enduits.

#### **Article UX 12- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit pouvoir être assuré en dehors des voies publiques. Les manœuvres des véhicules ne doivent pas gêner l'écoulement du trafic des voies environnantes.

#### **Stationnement automobile :**

12.1- Il sera exigé une place de stationnement pour deux emplois.

#### **Stationnement deux roues :**

12.2- pour les constructions nouvelles, un local ou un espace réservé à cet usage, d'accès facile, doit être aménagé. La superficie minimale est de 1,60m<sup>2</sup> pour une place de stationnement dédiée aux deux roues non motorisées.

#### **Article UX 13- Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et plantations**

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur seront traités en espaces verts soigneusement entretenus.

- 13.1- Les marges d'isolement prescrites aux articles UX 6 et UX 7 seront plantées d'arbres de haute tige formant boisement ou rideau.
- 13.2- Les parcs de stationnement publics ou privés à l'air libre doivent faire l'objet d'un aménagement paysager dans lequel la superficie réservée aux espaces verts plantés ne doit pas être inférieure à 15% de la superficie totale du parc. Lorsque la superficie est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>, ces espaces verts doivent être plantés d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement, et celui-ci doit faire l'objet d'un aménagement paysager ou architectural sur sa périphérie.
- 13.3- Les espaces de service, les bâtiments annexes, les aires de stockage à l'air libre seront masqués par des plantations continues composées d'essences arbustives formant écran, sauf aménagements particuliers de nature à faciliter l'intégration environnementale de ces espaces et constructions.
- 13.4- Les articles L 113.1 et suivants du Code de l'Urbanisme sont applicables sur l'ensemble des Espaces Boisés Classés –EBC.
- 13.5- Par rapport aux Espaces Boisés Classés situés en zones naturelles NF, la marge de recul minimale de toute construction est de 20 mètres.

#### **Article UX 14- Le coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.