

7. Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Ambroisie) sont à éviter.
8. Les opérations de plus de deux logements devront comprendre un ou plusieurs espaces de compostages.

Uc - Article 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.

Sans objet

Uc Article 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction neuve devra se conformer à la réglementation thermique en vigueur. La norme actuelle étant la RT 2012, les constructions devront respecter les objectifs fixés sur les 3 indicateurs de référence : la Consommation d'Énergie Primaire – la CEP, le Besoin Bioclimatique – Bbio, et la Tic – Température intérieure de confort.
- Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière

Zone Ue

Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre commercial Clos aux Antes regroupant des activités artisanales, commerciales et de services

Dans une bande de 300 mètres de part et d'autre du bord du rail extérieur de la voie ferrée classée en catégorie 1, de 300 mètres du bord de la chaussée de l'A13 classée en catégorie 1 et de 100 mètres du bord de la chaussée de la RD 7 telles qu'elles figurent sur le plan de zones de bruit, les constructions à usage d'habitation, les établissements d'enseignement, les bâtiments de santé et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique sont soumis à des normes d'isolation acoustique conformément à l'article 13 de la loi sur le bruit du 9 janvier 1995 et aux arrêtés préfectoraux du 28 février 2001 et du 28 mai 2002.

Par ailleurs, certains terrains de la zone Ue sont concernés par des servitudes d'utilité publique. Les usagers prendront connaissance dans le dossier « Annexes », des dispositions particulières attachées à ces servitudes et qui s'ajoutent au règlement de zone. Ces servitudes sont relatives :

- Au Plan de Prévention du Risque Inondation
- Aux servitudes aux voies ferrées, aux transmissions radioélectriques, aux réseaux et aux lignes de télécommunication...

Des secteurs de protection ou de risques repérés aux documents graphiques sous la forme de trames peuvent concerner cette zone, les réglementations les concernant figurent à la fin de ce règlement.

Ue - Article 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites

- Toute construction ou installation dont l'usage impliquerait des risques pour le voisinage ou pour l'environnement
- Les établissements dont l'exploitation est susceptible d'engendrer des nuisances importantes _ Les constructions à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions destinées à la production industrielle.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanents
 - saisonniers

- L'installation et le stationnement isolés de caravanes, de camping-cars et de mobil homes de plus de trois mois consécutifs ou non en dehors des terrains aménagés.
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attractions ne relevant pas des aires de jeux et de sports ouverts au public ;
- Les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres. (sauf ceux nécessaires à l'urbanisation de la zone ou liés aux équipements d'infrastructure.)
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

Ue - Article 2 : Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales.*

Peuvent être autorisées :

- Les constructions à usage de commerces et d'artisanat
- Les constructions à usage de bureaux et de services
- Les constructions à usage d'entrepôt
- L'extension des bâtiments existants
- Les annexes de faible importance
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques
- Les équipements d'infrastructure
Les constructions à usage d'habitation si elles sont destinées à des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance ou le gardiennage des activités autorisées
- L'extension et la modification des constructions à usage d'habitation existantes, dans les limites de ce qu'autorise le code de l'urbanisme pour l'amélioration des conditions sanitaires
- Les sous sols si leur conception prend en compte le risque de remontée de nappe. Par ailleurs, les cuves enterrées devront être lestées.

Ue - Article 3 : Accès et voirie.

Accessibilité des voiries ouvertes à la circulation publique, aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que la création ou l'aménagement des voiries ouvertes au public doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999.

Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- L'accès doit présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de leur nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsqu'un terrain est desservi par plusieurs voies, toute construction ou extension ne peut être autorisée que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.
Les accès sont réalisés pour permettre une parfaite visibilité de la voie avant la sortie des véhicules.
- Les accès sont limités au strict besoin de l'opération.

Voirie

- Toutes les voiries, qu'elles soient publiques ou privées, doivent :
 - être adaptées aux activités qu'elles sont amenées à desservir
 - être aménagées de manière à permettre aux véhicules de secours, de lutte contre l'incendie, de livraison et de services publics tels ceux assurant l'enlèvement des ordures, d'y avoir libre accès et circulation
 - assurer la sécurité des piétons.

Par conséquent, la destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

- Les voies à créer doivent être réalisées à partir des voies publiques existantes.
- Toute nouvelle voirie créée devra prendre en compte les modes doux des déplacements.

- Les voies privées d'usage réservé aux seuls habitants et employés des immeubles desservis, doivent avoir une largeur d'au moins 6 m dès lors qu'elles desservent au moins 10 logements.
- Les parties de voies en impasse doivent permettre le demi-tour des véhicules de collecte des ordures ménagères et des services de secours et d'incendie.
- Les aires de stationnement et batteries de garages sur une même unité foncière ne doivent présenter qu'une seule issue sur une même voie publique.

Ue - Article 4 : La desserte par les réseaux -

A/ Alimentation en eau potable

- Toute construction ou installation nouvelle qui, de par sa destination, nécessite une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression de caractéristiques suffisantes.
- La protection des réseaux d'eau publics et privés doit être assurée par des dispositifs de non retour conformes à la norme antipollution (par exemple : clapets anti-retour)

B/ Assainissement

- 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 pré-traitement 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.

c)Eaux pluviales

- Pour toute nouvelle construction ou extension de construction existante, 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 inférieurs.
- 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 demandé.

- Les dispositifs de gestion des eaux pluviales seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet au réseau sera fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise-Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé.
- 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-Elbeuf-Austreberthe contribuant à la lutte contre les inondations et les ruissellements, notamment celles du règlement d'assainissement, devront être respectées.
- L'entretien, les réparations et le renouvellement de ces dispositifs sont alors à la charge de l'utilisateur, sous le contrôle du service d'assainissement.

D/ Electricité et téléphone

- Toutes les lignes électriques, téléphoniques et câblées doivent être enterrées.
- Les branchements privés à ces réseaux doivent l'être également.

E/ Collecte des déchets

Toute construction ou installation nouvelle doit permettre l'entreposage de conteneurs de collecte des déchets ménagers et autres. Une surface suffisante doit être prévue sur l'unité foncière même du projet, à raison de :

- au moins 1% des Surfaces de plancher à usage d'habitation, de bureau ou d'équipement collectif, ou d'activité plafonnée à 100m².
- au moins 3% des Surfaces de vente à usage de commerce, plafonnée à 500 m².

Lorsque ce calcul aboutit à une surface supérieure à 3 m² affectés à l'entreposage des déchets, un espace spécifique et identifié, facilement accessible depuis la voie publique ou privée de desserte sera créé.

Ces dispositions s'appliquent en cas d'extension ou de réaménagement de constructions existantes.

Ue - Article 5 : Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de règles.

Ue - Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la voie ou l'emprise publique.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être édifiés soit à l'alignement soit en retrait.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

Ue - Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées en observant une marge de recul par rapport à la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment avec une distance minimale de 4 mètres.

Dans le cas de lots inférieurs à 5000 m², les constructions pourront être réalisées en limite séparative.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent être édifiés soit à l'alignement soit en retrait.

Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demie la hauteur de l'installation par rapport aux limites séparatives.

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

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ue - Article 9 : Emprise au sol.

L'emprise des constructions établies en superstructure ne peut dépasser 55% de la surface de la parcelle concernée. Ne sont pas pris en compte, dans l'application des rapports indiqués ci-dessus, quand ils sont extérieurs aux bâtiments, tous dispositifs ou appareillages externes nécessaires à la bonne marche de l'installation. L'emprise totale de ces dispositifs et des bâtiments construits ne doit pas dépasser 60 % de la surface de la parcelle.

Afin de favoriser une organisation raisonnée du stationnement, il sera possible de porter de 55 à 70% l'emprise au sol maximum dans les cas de réalisation de constructions ou d'ouvrages dédiés au stationnement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements publics nécessitant de petites parcelles.

Pour les constructions à usage d'entrepôts, l'emprise au sol maximum est fixée à 200m².

Ue - Article 10 : Hauteur maximale 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 bas du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture ou l'acrotère.

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 20 mètres.

La hauteur est mesurée en tout point de la construction entre le faîtage du toit ou tout élément architectural, à l'exception des éléments techniques tels que souches de cheminées, tours de refroidissement, etc., et le niveau du sol naturel (côte NGF) avant travaux, selon un axe vertical.

Cette disposition ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique visées à l'article 2 de bâtiments à usage d'habitation détruits après sinistre, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et privés.

Ue - Article 11 : Aspect extérieur et clôtures.

A) Principe général

Les constructions et installations ne doivent nuire ni par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, ni par leur aspect extérieur à l'environnement immédiat et aux paysages dans lesquels elles s'intégreront.

B) Dispositions particulières

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 construction de bâtiments à caractère provisoire sont interdits. L'ensemble des superstructures, des plantations et des parties de terrain libre de chaque parcelle doit être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone ne soient pas altérés. Les bâtiments et annexes devront participer d'une même composition architecturale par leurs volumes et leur traitement.

Couleurs :

- Les couleurs des façades et installations doivent faire l'objet de documents particuliers dans le dossier de demande de permis de construire.

Publicité :

- La publicité et l'affichage doivent être conformes aux dispositions du règlement local de publicité.
- Toutes enseignes publicitaires doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments et la polychromie employée.
- Aucun élément publicitaire ne peut être installé dans les diverses marges de reculement entre les constructions et les limites de parcelle, en dehors de panneaux signalant la raison sociale de l'établissement et dont la hauteur totale n'excède pas 1,50 mètres.
- Les façades visibles à partir des voies publiques, peuvent être illuminées la nuit, **lors des heures autorisées par la législation en vigueur**, par des systèmes d'éclairage non éblouissants pour les usagers de ces voies.

C) Clôtures et traitement des limites

- **Les clôtures sont interdites sur le pourtour des zones de stationnement**
- Dans le reste des parcelles, leur réalisation n'est pas obligatoire. S'il en existe, elles ne pourront dépasser une hauteur maximale de 3 mètres et leur partie pleine ne devra pas dépasser une hauteur de 0,60 mètres. Elles pourront être accompagnées d'un support végétal ou remplacées par des haies vives.
- Les projets de clôtures et de panneaux publicitaires devront être intégrés au dossier de permis de construire.

Ue - Article 12 : Stationnement

Dispositions générales.

Accessibilité des stationnements aux handicapés et aux personnes à mobilité réduite

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées dans les décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté n°99-756 concernant le nombre de places.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.
- Sur la parcelle même doivent être aménagées des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules.
- Pour chaque véhicule, il sera pris en compte une surface minimum de 25 m², permettant le stationnement ainsi que la circulation de celui-ci.

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique qui n'est pas imputable au constructeur, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé :

- soit à aménager sur un autre terrain à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut, sous réserve qu'il apporte la preuve qu'il réalise lesdites places en même temps que les travaux de construction ou d'aménagement ;
- soit à acquérir des places de stationnement dans un parc privé situé dans le même rayon,

Normes applicables aux divers modes d'occupation des sols

- Pour les constructions à usage de bureaux, 1 place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher en dehors des surfaces destinées aux camions de livraison ainsi que la création d'un abri à vélos d'une surface de 1 m² minimum pour 25 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements visant l'accueil du public, il est rappelé que le nombre de places de stationnement devra respecter les prescriptions stipulées dans la législation en vigueur.
- Pour les bâtiments à caractère commercial, industriel ou artisanal, doivent être aménagées sur la parcelle même, des aires suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules du personnel et des visiteurs à raison :

- d'une place de stationnement pour 50m² de surface de plancher pour les activités commerciales,
- d'une place de stationnement pour 25m² de surface de plancher pour les activités de restauration,
- d'une place de stationnement pour 120m² de surface de plancher pour les activités artisanales

- Pour l'artisanat, il sera exigé un minimum d'une aire de livraison de 100m² par tranche de 6000m² de surface de plancher.
- Pour les commerces et services, il sera exigé un minimum d'une aire de livraison de 25m² par tranche de 1000m² de surface de plancher.

Dispositions particulières

- Lorsque les travaux concernent la transformation avec ou sans extension de constructions existantes à usage d'habitation, il n'est pas imposé de réaliser de places de stationnement, sous réserve que la surface habitable soit inférieure à 100m².
- Lorsque les travaux concernent la transformation avec ou sans extension de constructions existantes à usage d'habitation et créent 100 m² ou plus de surface habitable et dans la mesure où ces places ne sont pas déjà existantes et conservées en nombre suffisant, il est exigé une place de stationnement par logement, à partir du troisième logement créé.
- Le stationnement des vélos doit être prévu pour les lieux de travail, à proximité des commerces.

Ue - Article 13 : Espaces boisés, espaces protégés, obligations de planter

- On entend par espaces libres, la surface du terrain constructible non affectée aux constructions, aux aires de stationnement, à la desserte.
- Les espaces libres doivent être plantés et traités en espaces verts paysagers pouvant comporter des arbres de haute tige et des arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées au titre IV.

- Les espaces libres représentent au minimum 10% de la superficie du terrain pour les emprises foncières supérieure à 10 000 m² et 20% dans les autres cas.
- Les végétaux utilisés pour les plantations devront être choisis parmi les espèces d'essences locales.
- Les aires de stockage, de dépôts ainsi que les citernes de gaz liquéfié ou de mazout et autres installations techniques non adjacents à la construction principale doivent être masquées par des écrans de verdure comportant des arbres et/ou arbustes d'essences diversifiées choisies parmi celles proposées en annexe.
- Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Ambroisie) sont à éviter.

Ue - Article 14 : Les possibilités maximales d'occupation des sols.

Sans objet

Ue - Article 15 Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

- Toute construction neuve devra se conformer à la réglementation thermique en vigueur. La norme actuelle étant la RT 2012, les constructions devront respecter les objectifs fixés sur les 3 indicateurs de référence : la Consommation d'Énergie Primaire – la CEP, le Besoin Bioclimatique – Bbio, et la Tic – Température intérieure de confort.
- Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses (espacement des candélabres, orientation et intensité du flux lumineux...)

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

Il n'est pas fixé de prescription particulière