

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION PRINCIPALE D'ACTIVITES INDUSTRIELLES GENERANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES MAJEURS.

ELLE COMPREND :

- **UN SECTEUR U1b** RESERVE AU TRAITEMENT DES EAUX USEES

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 et les prescriptions et zonage du PPRI et du PPRT figurent en annexe du PLU.

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

Article UI 1 - Occupations et utilisation du sol admises

I - Rappels:

1. Les installations mentionnées aux articles L.421-9 et suivants du Code de l'urbanisme sont soumis à déclaration préalable.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration dans les espaces boisés délimités au titre de l'article R123-11i Code de l'urbanisme. et figurant comme tels aux documents graphiques.
3. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
4. Pour les parcelles concernées par un zonage lié au PPRI ou au PPRT, les règles liées à cette servitude et figurant en annexe du PLU devront être respectées.

II - Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes:

- 1.1 Les constructions annexes aux logements existants : garage, abri de jardin...
- 1.2 Les constructions et installations destinées aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, ou à la fonction d'entrepôt, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf celles interdites par le PPRT ; PPRI ou les dispositions liées au risque technologique.
- 1.3 Les clôtures.

- 1.4 Les démolitions.
- 1.5 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.

III - Toutefois, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après:

Sauf dans le secteur Ulb, et sous réserve que les dispositions du PPRI / PPRT et zones de risques soient prises en compte

- 1.6 Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement, à condition que les risques qu'elles engendrent ne dépassent pas les périmètres de danger existants.
- 1.7 L'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement.
- 1.8 Les constructions ou l'extension des constructions à usage de bureau lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises.
- 1.9 Les constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (gardiennage, surveillance...).
- 1.10 Les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise...).
- 1.11 En dehors des constructions à usage industriel ou d'entrepôts, les modifications et les extensions mesurées limitées à 25% des constructions existantes, sans changement de destination ou création de logement supplémentaire.
- 1.12 La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sans changement de destination ou création de logement supplémentaire.
- 1.13 Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci.
- 1.14 Les dépôts de matériaux liés aux activités exercées sur la parcelle.

Dans le secteur Ulb:

- 1.15 Les constructions ou l'extension des constructions relatives au traitement des eaux usées, sous réserve de mise en œuvre de dispositions techniques évitant toute submersion et de limiter les remblais aux surfaces strictement nécessaires à la mise hors d'eau des installations proprement dites.

Article UI 2 - Occupations et Utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées aux chapitres II et III de l'article 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UI 3 Accès et voirie

3.1 Accès

- 3.1.1 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.
- 3.1.2 Les accès d'un établissement, d'une installation ou d'une construction, à partir des voies ouvertes à la circulation publique, doivent être aménagés de telle manière que:
- la visibilité soit assurée de part et d'autre des accès sur une distance d'au moins 50 mètres,
 - les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des établissements sans avoir à effectuer de manœuvres dangereuses sur la voie.
- 3.1.3 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
- 3.1.4 Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique en tenant compte notamment des talus et plantations existants.
- 3.1.5 Toute opération doit comprendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- 3.1.6 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit.

3.1.7 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 les inondent.

3.2 Voirie

3.2.1 Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptées à la circulation de véhicules lourds et à la desserte des constructions ou installations à usage industriel.

3.2.2 Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous types de véhicules de faire aisément demi-tour.

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 par des canalisations souterraines.

4.2 Assainissement eaux usées

4.2.1 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

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 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.

4.3.2 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.

4.3.3 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.

4.3.4 Dans l'attente de l'approbation du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base des événements pluviométriques centennaux. Le débit de rejet au réseau sera

fixé par la Communauté de l'Agglomération Rouen-Elbeuf-Austreberthe sans toutefois dépasser 2 litres/seconde/hectare aménagé.

- 4.3.5 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 Rouen-Elbeuf-Austreberthe 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 Dans la mesure du possible, il conviendra de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables
- 4.4.2 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.
- 4.4.3 Les branchements aux réseaux de distribution d'électricité, de gaz, de télécommunication, de télédiffusion et de fluides divers sont exigés en souterrain, ou masqués sans survol du domaine public ou privé.
- 4.4.4 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...)

4.5 Collecte des déchets ménagers

Les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements nécessaires à la collecte des déchets urbains. Un abri réservé au stockage des ordures ménagères ainsi qu'une aire de présentation peuvent être exigés. Ils doivent dans ce cas s'intégrer dans leur environnement ou dans le bâti selon la configuration de la construction.

Article UI 5 - Caractéristiques des terrains

- 5.1 Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

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

- 6.1 Les constructions doivent observer un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies.
- 6.2 Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faibles dimensions, les annexes de faible importance, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et limitées à 25%, les ouvrages techniques nécessaires au

fonctionnement des services publics et les reconstructions sur place après sinistre, peuvent être autorisées dans une bande de 5m par rapport à la limite d'emprise des voies, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

- 6.3 Les éoliennes ancrées au sol seront implantées avec un recul au moins égal à une fois et demi la hauteur de l'installation par rapport aux limites de zones accueillant de l'habitat.

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

- 7.1 Les constructions doivent être implantées soit en limite de propriété, soit en observant un éloignement au moins égal à la moitié de leur hauteur mesurée du sol naturel à l'égout de toiture, sans jamais être inférieur à 5 mètres.
- 7.2 Les constructions de guérites et de bureaux de gardiens, de faibles dimensions, les annexes de faible importance, les extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et limitées à 25%, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et les reconstructions sur place après sinistre, peuvent être autorisées dans une bande de 5m par rapport à la limite séparative, sous réserve de présenter un aspect architectural satisfaisant.

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

- 8.1 Les constructions peuvent être soit jointives, soit séparées d'une distance au moins égale à la hauteur de l'immeuble le plus haut en vis-à-vis et jamais inférieure à 5 mètres.
- 8.2 La prescription précédente ne s'applique pas aux annexes de faible importance, aux extensions mesurées limitées à 25% des constructions existantes à la date d'approbation du présent document, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux reconstructions sur place après sinistre.

Article UI 9 - Emprise au sol

- 9.1 L'emprise au sol des constructions; y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 45 % de la superficie de la parcelle.
- 9.2 La prescription précédente ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront atteindre une emprise au sol de 100% et aux reconstructions sur place après sinistre qui pourront atteindre l'emprise au sol existante avant sinistre.

Article UI 10 - Hauteur des constructions

- 10.1. La hauteur de toute construction mesurée du point le plus bas au point le plus haut à partir du sol existant, ne doit pas excéder 15 mètres, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.
- 10.2. L'ensemble des prescriptions de l'article 10 ne s'applique pas aux extensions mesurées limitées à 25% des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et aux reconstructions sur place après sinistre, qui pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale, aux ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics qui pourront atteindre une hauteur totale de 20m maximum.

Article UI 11 - Aspect extérieur

11.1 Généralités

- 11.1.1 Les constructions et installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect, de matériaux et de coloration, compatible avec l'harmonie du site et des constructions avoisinantes.
- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.
- 11.1.3 En cas de transformation ou d'agrandissement de bâtiments existants, ou de construction d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble sans toutefois écarter les nouveaux matériaux permettant une isolation thermique supplémentaire, sans exclure les architectures contemporaines de qualité.
- 11.1.4 Les opérations de constructions ou de réhabilitations utiliseront prioritairement des matériaux sains et à faible impact environnemental
- 11.1.5 Les panneaux solaires sont autorisés cependant, lorsqu'ils sont visibles du domaine public, ils doivent être intégrés à la pente de toiture.

11.2 Adaptation au sol

- 11.2.1 Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol.

11.3 Aspect

- 11.3.1 Sont interdits le remploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment de parpaings, briques creuses non revêtus d'enduit.

11.4 Clôtures

11.4.1 Les types de clôtures interdites sont:

- les clôtures ou les murs de plus de 2m de hauteur
- les clôtures ou murs d'aspect médiocre (plaques de ciment lisses et grises interdites sur rue, murs en parpaings non revêtus...)

11.5 Publicité (se référer au règlement national de publicité, notamment aux articles R581-22 et suivants issus du code de l'environnement)

11.5.1 La publicité est interdite :

- Sur les monuments naturels, les plantations, les poteaux de transport et de distribution électrique, les poteaux de télécommunication, les installations d'éclairage public ainsi que sur les équipements publics concernant la circulation routière, ferroviaire, fluviale, maritime ou aérienne ;
- Sur les murs des bâtiments sauf quand ces murs sont aveugles ou qu'ils ne comportent qu'une ou plusieurs ouvertures d'une surface unitaire inférieure à 0,50 mètre carré ;
- Sur les clôtures qui ne sont pas aveugles ;
- Sur les murs de cimetière et de jardin public.

11.5.2 Il ne peut être installé qu'un seul dispositif publicitaire sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur au plus égale à 80 mètres linéaire.

Par exception, il peut être installé :

- soit deux dispositifs publicitaires alignés horizontalement ou verticalement sur un mur support ;
- soit deux dispositifs publicitaires scellés au sol sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 40 mètres linéaire.

Sur les unités foncières dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 80 mètres linéaire, il peut être installé un dispositif publicitaire supplémentaire par tranche de 80 mètres au-delà de la première.

Ces dispositifs peuvent être installés librement sur l'unité foncière.

Il ne peut être installé qu'un seul dispositif publicitaire sur le domaine public au droit des unités foncières dont la longueur est inférieure à 80 mètres linéaire.

Lorsque l'unité foncière dont le côté bordant la voie ouverte à la circulation publique est d'une longueur supérieure à 80 mètres linéaire, il peut être installé sur le domaine public un dispositif publicitaire supplémentaire par tranche de 80 mètres au-delà de la première.

Ces dispositifs peuvent être installés librement sur le domaine public au droit de l'unité foncière.

11.6 Enseigne et préenseignes (se référer au règlement national de publicité, notamment aux articles R581-58 et suivants du code de l'environnement)

Les enseignes doivent être en harmonie avec l'architecture des bâtiments sur lesquels elles sont implantées.

Des enseignes peuvent être installées sur des toitures ou sur des terrasses en tenant lieu dans les conditions fixées par le présent article.

Lorsque les activités qu'elles signalent sont exercées dans moins de la moitié du bâtiment qui les supporte, leur installation est régie par les prescriptions applicables, dans les lieux considérés, aux dispositifs publicitaires sur toiture ou sur terrasse en tenant lieu.

Lorsque les activités qu'elles signalent sont exercées dans plus de la moitié du bâtiment qui les supporte, ces enseignes doivent être réalisées au moyen de lettres ou de signes découpés dissimulant leur fixation et sans panneaux de fond autres que ceux nécessaires à la dissimulation des supports de base. Ces panneaux ne peuvent pas dépasser 0,50 mètre de haut.

Dans le cas prévu à l'alinéa précédent, la hauteur des enseignes ne peut excéder 3 mètres lorsque la hauteur de la façade qui les supporte est inférieure à 15 mètres ni le cinquième de la hauteur de la façade, dans la limite de 6 mètres, lorsque cette hauteur est supérieure à 15 mètres.

La surface cumulée des enseignes sur toiture d'un même établissement ne peut excéder 60 mètres carrés, à l'exception de certains établissements ou catégories d'établissements culturels dont la liste est fixée par arrêté du ministre chargé de la culture.

Article UI 12- Stationnement des véhicules

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs, doit être assuré en nombre suffisant en dehors des voies de circulation.

12.2 Il sera créé une place de stationnement deux roues par 70m² de surface de plancher de bureau créé :

- si intégré la à la construction : en rez de chaussée, éclairés et couverts –
- si Vélo sur arceau : compter 1.5m² à 2m par emplacement

12.3 Les surfaces réservées au stationnement sont paysagées.

12.4 L'ensemble des prescriptions précédentes ne s'applique pas aux annexes de faible importance, aux extensions mesurées des constructions existantes à la date d'approbation du présent document et limitées à 25%, aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux reconstructions sur place après sinistre.

Article UI 13 - Espaces libres et plantations

- 13.1 Un minimum de 10 % des surfaces libres de constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts et ne peuvent pas être occupés par des dépôts, même à titre provisoire, sauf pour les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics (aire pour collecte des déchets).
- 13.2 Sauf en cas de réalisation de murs pleins, les limites séparatives sont plantées pour former un écran de verdure constitué de plantations d'essences locales.
- 13.3 Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).
- 13.4 Les plantations d'espèces invasives (renouée du japon, herbes de la pampa, bambous, berce du caucase) et d'essences allergisantes (cyprès, Thuyas, Ambroisie) sont fortement déconseillées

Article UI 14 - Coefficient d'occupation du sol

- 14.1 Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol en zone UI.

Article UI15 - Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UI 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 prescriptions particulières