

## Le secteur Urbain Ue :

### **Caractère du secteur :**

Le secteur Ue, correspond aux terrains de la Zone d'Activités de la Plaine de la Ronce qui se trouvent sur la commune de Saint-Martin-du-Vivier, au niveau du Mont-Perreux.

Ce secteur lié au développement de la Zone d'Activité de la Plaine de la Ronce a vocation à recevoir différents types d'activités économiques et notamment :

- des activités tertiaires, y compris les établissements de recherche,
- des activités secondaires et des activités de production ne générant pas de nuisances pour l'environnement,
- des activités de commerce, d'hôtels et de restaurants constituant un « pôle de vie et de services aux entreprises ».

### **Périmètre de protection éloigné du captage de Darnétal :**

Au sein du périmètre de protection de captage représenté sur le règlement graphique, les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique du captage de Darnétal, annexée au volume « Servitudes d'Utilité Publique », doivent être respectées.

### **Zones de bruit liées aux infrastructures de transport terrestre :**

En application de l'arrêté préfectoral du 27 mai 2016, des zones de bruit autour de la RD.928, de la N.28, de l'A.28 et de la voie ferrée sont représentées sur le règlement graphique du PLU. Les constructions à vocation d'habitat, d'enseignement, de santé ou d'hébergement situées dans cette bande, si elles sont autorisées dans les articles suivants, devront faire l'objet de mesures d'isolation phonique, précisées dans ce même arrêté.

*Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Cailly Aubette Robec a été prescrit par l'arrêté du 29 décembre 2008. Une fois approuvé, le PPRI vaudra Servitude d'Utilité Publique et ses dispositions s'imposeront sur le territoire de Saint-Martin-du-Vivier.*

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

- Les ruissellements ;
- Les remontées de nappes ;
- Les débordements de cours d'eau.

*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 Ue.1. Occupations et utilisations du sol interdites**

**1.1.** Les constructions et installations à vocation agricole.

**1.2.** Les habitations autres que celles visées à l'article Ue. 2.

**1.3.** Les activités commerciales de grande distribution, à l'exception des extensions des activités existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.

**1.4.** Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles. Les abris en ensembles de garages.

**1.5.** Les terrains aménagés pour le camping ou le parcage de caravanes et les parcs résidentiels de loisirs.

**1.6.** L'ouverture et l'exploitation de carrières.

**1.7.** Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :

- ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées ou d'aménagement paysager (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
- ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
- ✓ permettant la réalisation d'aménagements de lutte contre les inondations.

**1.8.** Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs.

**1.9.** Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de vieilles ferrailles ou de matériaux (de démolition) sont interdits.

**1.10.** Toutes les constructions et activités qui seraient susceptibles de nuire à la vocation et au fonctionnement de la zone et/ou qui seraient susceptibles de générer des nuisances pour l'environnement.

## **Article Ue.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

**Sont autorisés :**

**2.1.** Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**2.2.** Les équipements publics.

**2.3.** Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, 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.

**2.4.** Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions, directement liées au fonctionnement des établissements de la zone (logements de service et de gardiennage), intégrés dans le volume principal des locaux d'activités.

**2.5.** Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la vocation nouvelle soit autorisée dans le secteur.

**2.6.** Les aires de stationnement.

**2.7.** Dans les zones de risque liées à la présomption d'un indice de cavité souterraine, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que leur emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.8.** Dans les zones de risque liées au ruissellement, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que leur emprise au sol n'excède pas 30 m<sup>2</sup> ;
- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

**2.9.** La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol ou d'une inondation) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

## Article Ue.3. Accès et voirie

### **Les accès :**

**3.1.** Le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès, y compris des personnes à mobilité réduite.

**3.2.** Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de défense contre l'incendie, protection civile, visibilité et sécurité, et soumis à l'avis du gestionnaire de la voie concernée. Ils devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.

### **La voirie :**

**3.3.** Les caractéristiques techniques (structures, revêtements...) doivent présenter une qualité suffisante pour assurer la pérennité des ouvrages et ne pas nuire à la qualité paysagère de la zone.

**3.4.** La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

**3.5.** Les voies en impasse doivent être évitées lors de la programmation de nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

## Article Ue.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 surfaces 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.
- ✓ Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

**4.4.** Pour les projets sur des surfaces 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 ;
- ✓ Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- ✓ Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé.
- ✓ 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 surface :

- ✓ 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 pour la pluie centennale et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- ✓ 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 communication téléphonique et autres réseaux seront 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 Ue.5. Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

## **Article Ue.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**6.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul minimum de :

- ✓ 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques structurantes existantes ou à créer ;
- ✓ 5 mètres par rapport aux emprises des voies secondaires et par rapport aux diverses autres emprises du domaine public (placette, cheminement piétonnier, espaces verts, etc.).

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

**7.1.** Toute nouvelle construction doit être implantée avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 5 mètres.

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

**8.1.** Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut sans jamais être inférieure à 5 mètres.

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

**9.1.** L'emprise au sol de toutes les constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

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

**10.1.** La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant ou aménagé, avant travaux de construction, et jusqu'à l'égout de la toiture dans le cas de toitures en pente ou au bord supérieur de l'acrotère dans le cas de toitures-terrasses.

**10.2.** La hauteur maximale autorisée des constructions est de 12 mètres.

**10.3.** Les édicules et volumes techniques de faible importance peuvent être autorisés en surhauteur de la hauteur plafond définie ci-dessus, dans la limite de 1,50 mètre.

## **Article Ue.11. Aspect extérieur**

### **Volumétrie :**

**11.1.** L'aménagement de la zone d'activités de la Plaine de la Ronce requiert la réalisation de bâtiments conçus avec une architecture de qualité. L'implantation et l'orientation des constructions de toute nature doivent tenir compte de la composition d'ensemble du parc d'activités et se composer avec les bâtiments environnants préalablement édifiés sur les parcelles voisines.

**11.2.** Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes. En cas de dépôt et de stockage de toute nature, établi en continuité d'une construction, l'écran doit être constitué des mêmes matériaux que celle-ci. Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) peuvent recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

**11.3.** Les annexes, garages et logements de service doivent former avec le bâtiment principal, un ensemble de qualité.

**11.4.** Les citernes, les dépôts de matériaux ou de résidus ainsi que les installations similaires doivent être placés en des lieux non visibles depuis la voie publique et masqués par un rideau de plantations denses d'essences locales à feuillage persistant. Les escaliers de secours ne doivent pas être visibles depuis la rue, sauf en cas de traitement spécifique.

**Les toitures :**

**11.5.** Les bâtiments n'auront en général pas de longs pans de toitures visibles depuis le sol sauf dans le cas d'un projet architectural spécifique.

**Les façades :**

**11.6.** Les matériaux et couleurs utilisés en façade sont choisis de telle sorte qu'ils conservent un aspect satisfaisant dans le temps et qu'ils se fondent dans le paysage : les couleurs vives sont réservées, en petites touches, pour certaines menuiseries ou détails d'architecture, ou pour souligner la volumétrie. Les bardages métalliques ne sont autorisés que dans le cas d'un projet architectural de qualité.

**Les enseignes :**

**11.7.** Les enseignes sont obligatoirement fixées sur les façades des bâtiments (et non en surhauteur de la façade) ou sur des murets localisés à chacun des accès.

**11.8.** L'organisation des informations, le signalement des entreprises doivent faire l'objet d'une attention particulière. Le projet de signalétique doit être intégré dès le début de la conception du bâtiment afin qu'il fasse partie en amont de la réflexion architecturale. Il doit être présenté dans le cadre du permis de construire.

**11.9.** Les publicités lumineuses clinquantes et les panneaux d'affichage 4 mètres x 3 mètres sont interdits.

**Les clôtures :**

**11.10.** Les clôtures sont implantées à l'alignement du domaine public.

Elles peuvent comporter un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur maximum, surmonté d'éléments à claire-voie d'une hauteur totale de 2 mètres maximum.

**11.11.** Les matériaux de clôtures doivent présenter un aspect satisfaisant y compris dans le temps. Des haies arbustives doivent être plantées, à l'arrière des clôtures sur le domaine privé. En limite des espaces verts publics, les clôtures doivent présenter un aspect homogène et être compatibles avec l'environnement paysager.

**Gestion des déchets :**

**11.12.** Les conditions de stockage et d'évacuation des déchets de toute nature (industriels et ménagers) doivent faire l'objet d'une attention particulière : les locaux et aires de stockage doivent ainsi figurer dans la demande de permis de construire.

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

**12.1.** Sur chaque terrain, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Le stationnement des véhicules est de préférence prévu sur des parkings situés à l'arrière des bâtiments.

**12.2.** Il est exigé au minimum :

- 1 place de stationnement pour 35 m<sup>2</sup> de bureaux, laboratoires, salles d'exposition ;
- 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de locaux d'activités en ateliers ;
- 1 place de stationnement pour 100 m<sup>2</sup> de locaux d'entrepôt et de manutention ;
- 1 place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher ouverte au public pour toute construction à vocation d'activité commerciale ou artisanale d'une surface égale ou supérieure à 100 m<sup>2</sup> ;
- 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et par lit dans les établissements médicaux.

**12.3.** Toutefois, dans le cas d'une activité recevant un nombre important de personnes extérieures à l'entreprise, le nombre de places de stationnement créé doit être en rapport avec la fréquentation attendue.

**12.4.** Il ne peut être créé d'unités continues de places de stationnement supérieures à 30 places ; une bande de plantations doit être réalisée entre ces unités. De manière générale, les aires de stationnement doivent être paysagées et plantées pour assurer leur bonne intégration au paysage et à l'environnement de la zone.

**12.5.** En complément des aires de stationnement des véhicules, il doit être prévu un local pour les vélos, sécurisé et de plain-pied, à raison d'un emplacement pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**13.1.** Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

**13.2.** Sauf contrainte technique, les arbres existants remarquables dans le paysage et situés dans l'emprise des terrains, doivent être conservés et intégrés dans les aménagements paysagers des parcelles concernées.

**13.3.** Les espaces libres de toute construction et non utilisés pour la circulation et le stationnement, doivent être aménagés en espaces verts et soigneusement entretenus. La conception de ces espaces verts doit contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone.

**13.4.** Par ailleurs, le nivellement de ces surfaces doit faire l'objet d'une attention particulière pour respecter les dispositions de l'article 13.4 concernant la gestion des eaux pluviales.

**13.5.** La surface traitée en espaces verts de chaque parcelle ne peut être inférieure à 35% de la superficie totale de la parcelle considérée.

**13.6.** Une bande d'une largeur minimale de 10 mètres par rapport à la limite du domaine public en bordure de la voirie principale structurante doit être aménagée en espace vert. En limite séparative, des haies libres et/ou des alignements d'arbres doivent être prévus, en accompagnement des clôtures grillagées.

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

Sans objet.

**Article Ue.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales**

**15.1.** Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

**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 Ue.16. 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 à la fibre optique.