DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UE

La zone UE correspond aux grandes emprises d'accueil d'équipements collectifs dont la vocation actuelle sera maintenue.

La zone UE 1 correspond à un secteur potentiellement inondable en bord de Seine.

Les constructions à usage d'habitation situées dans le périmètre de la ligne Métrobus, de la ligne Ferroviaire Paris-Le Havre, de la Départementale D94 (Avenue du 14 juillet, Pont des 4 mares, de la D18E (Boulevard Industriel, Avenue du Grand Cours), de la D18 (Rue Pierre Corneille, Rue de Paris, Rue de Sotteville), de la D938, devront respecter les distances d'isolement acoustique au regard de la catégorie de classement de l'infrastructure à proximité, et cela conformément à l'arrêté Préfectoral du 27 mai 2016 présenté en annexe D3 « Périmètre d'isolement acoustique » du PLU.

Sur l'ensemble de la zone, le permis de démolir est institué en application de l'article L.451-1 à L.451-3 et R.421-26 à R.421-29 du Code de l'Urbanisme. Ainsi, il pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre les protections édictées par les articles L.151-19, L.151-20, L.151-22 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, conformément aux fiches présentées en annexe D10 du présent Plan Local d'Urbanisme.

Pour les espaces bâtis à protéger repérés sur le plan de zonage (annexe D9), la démolition sera interdite. Pour les autres, la décision sera prise par l'autorité compétente, en tenant compte de l'intérêt historique ou architectural de la construction, de son impact dans le paysage et du contexte dans lequel elle est située.

ARTICLE UE 1 – MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les installations classées autres que celles prévues à l'article 2 notamment, les installations soumises à la directive SEVESO et toutes installations potentiellement dangereuses.

La création ou l'aménagement de terrains de camping ou d'accueil de caravanes dans les conditions prévues par les articles R.111-32 et R.111-33 du Code de l'urbanisme.

Le stationnement des caravanes dans les conditions prévues par les articles R.111-47 et R.111-51 du code de l'urbanisme.

Le stationnement ou la pose de résidences mobiles ou habitations légères telles que précisées dans les articles R. 111-31 et R.111-37 du code de l'urbanisme hors de zones d'accueil dédiées à cet effet.

Les constructions à usage agricole.

L'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et exhaussements des sols non nécessaires à l'acte de construire, ainsi que les dépôts à ciel ouvert de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que des véhicules épaves.

En secteur UE 1, toutes les constructions qui ne sont pas visées à l'article 2 pour le secteur UE 1.

ARTICLE UE 2 – MODES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION SOUMIS A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés sous conditions :

2.1 Les aires de jeux et de sports dès lors qu'elles sont ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve qu'il s'agisse d'installations non nuisantes, non bruyantes et compatibles avec la vocation générale de la zone.
2.2 Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des installations.

2.3 Les constructions à usage d'industries ou d'entrepôts sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent pas d'activités nuisantes ou bruyantes.

2.4 De part et d'autre du faisceau ferroviaire, en bordure des lignes extérieures, sur une bande de 30 mètres de largeur figurant au plan de zonage, ne seront autorisés que les constructions et ouvrages techniques indispensables au bon fonctionnement des installations ferroviaires.

2.5 La création, l'aménagement ou l'extension des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation préalable à condition :
- que dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage,
- qu'elles ne risquent pas, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, de causer des dommages graves aux personnes et aux biens.

2.6 Les constructions ou extensions sur les parcelles dont les emprises ont fait l'objet d'une protection au titre des articles L.151-19 à L.151-23 du Code de l'Urbanisme relatifs aux éléments de paysage, sites, espaces verts, boisements, biodiversités ou continuités écologiques, identifiées en annexe D10 du PLU et sur le document graphique à la double condition qu'elles respectent les préconisations et protections édictées et qu'elles fassent l'objet d'une autorisation préalable en application de l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme.

2.7 Les installations et travaux divers sous réserve d'une autorisation préalable au titre de l'article R. 421-23 du Code de l'Urbanisme pour :
- les mouvements de terre et les coupes ou abattages d'arbres (R.421-23 g) ;
- les travaux des constructions ayant pour effet de détruire ou de porter atteinte à un élément de paysage conformément à l'article L.151-23 ;

Cette autorisation pourra être refusée ou soumise à des conditions particulières, si les travaux envisagés sont de nature à porter atteinte de manière irrémédiable à l'aspect extérieur des lieux.

2.8 Dans le secteur UE 1, sont autorisés sous conditions :
- les ouvrages de lutte contre les inondations, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs.
- les travaux d'infrastructure publique, les remblais et les aménagements connexes qui y sont liées à condition de ne pas aggraver les risques liés aux inondations en amont ou en aval.
- les équipements publics dont l'implantation dans cette zone est rendue obligatoire par des considérations techniques et fonctionnelles (ex : station d'épuration…) et sous réserve de mise en œuvre de dispositions techniques évitant toute submersion.
- les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une SHON de 20 m² utilisable une seule fois.
- les extensions limitées des activités existantes dans la limite maximale d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol des bâtiments, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion, et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus.
- les reconstructions sous réserve que l'emprise au sol soit au plus égale à celle existante, que cela n'entraîne aucun remblaiement supplémentaire et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus.
- les aires annexes des activités ou habitations ou équipements implantées en zone bleue (stationnement, espaces libres, aires de manœuvre…).
- les équipements en lien avec l'exploitation de la voie d'eau.

- les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, pour des activités événementielles au vu de la situation hydrologique et météorologique précédent l'évènement et sous la condition que ces aménagements soient démontés et transportés hors d'atteinte lorsqu'une crue est susceptible d'intervenir.

Pour les bâtiments autorisés, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET REGLEMENTATION DES ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

3.2 Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

3.3 Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, notamment défense contre l'incendie, protection civile, brancardage et ramassage des ordures ménagères.

3.4 Pour des raisons de sécurité toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.5 Les voies en impasse ne sont autorisées que si les conditions de desserte du terrain ne permettent pas un maillage des voies créées.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT, ET DE COLLECTE DES DECHETS

4.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement sous pression ayant les caractéristiques suffisantes pour satisfaire aux besoins des usagers.

Les constructions ou installations nouvelles devront satisfaire aux obligations règlementaires et être conformes au règlement de service Eau Potable de la Métropole

Les aménagements réalisés pour l'alimentation de collectifs ou de lotissement doivent satisfaire aux recommandations de la Métropole pour leur raccordement et leur éventuelle rétrocession.

4.2 Défense contre l'incendie

Toute construction doit pouvoir être défendue contre l'incendie en correspondance avec l'analyse de risque établie selon le référentiel national et le schéma départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Le réseau d'eau potable pourra être mis à la disposition pour assurer une alimentation en eau dans les limites de la compatibilité avec le service de distribution d'eau potable et de l'économie financières au regard d'autres moyens.

4.3 Assainissement

Toute construction, installation nouvelle ou aménagement par changement d'affectation doit être pourvu d'un réseau séparatif, eaux usées / eaux pluviales.

4.3.1 Eaux Usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement. Toutes les obligations règlementaires à l'égard du gestionnaire de ce réseau (Métropole) doivent être satisfaites.

Toute construction doit évacuer ses eaux ou matières, sans aucune stagnation par des canalisations souterraines, au réseau public en respectant ses caractéristiques et la règlementation en vigueur.

Toute évacuation d'eaux usées ou d'effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et d'égouts pluviaux est interdite.

L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement conformément à la règlementation en vigueur et au règlement de service de la Métropole.

En l'absence de réseau et seulement dans ce cas, toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines vers des dispositifs d'assainissement autonomes conformes aux règlements sanitaires en vigueur et adaptés aux caractéristiques du sol du terrain. Ces dispositifs devront être conçus de manière à pouvoir être raccordés sur le réseau collectif dès sa réalisation.

4.3.2 Assainissement non collectif

Tout propriétaire d'un immeuble existant ou à construire non desservi par le réseau public de collecte des eaux usées doit présenter au Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) son projet d'installation du dispositif d'assainissement non collectif préalablement au dépôt de permis de construire, pour contrôle de la conception de l'implantation, et le cas échéant, la mise en conformité de son installation.

4.3.3 Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutes les obligations à l'égard du gestionnaire de ce réseau (Métropole) doivent être satisfaites.

Conformément aux articles 640 et 641 du Code Civil, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Toute construction ou installation nouvelle, devra comporter une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée pour limiter les ruissellements vers les fonds.

Le pétitionnaire d'une opération individuelle ou groupée devra faire réaliser par une société spécialisée, une étude de dimensionnement de ces dispositifs dans laquelle la perméabilité des sols sera prise en compte de manière à ce qu'ils puissent se vidanger en moins de 48 heures.

Les eaux pluviales de toiture ou de ruissellement (voies, parkings, terrasses…) devront être recueillies et stockées sauf impossibilité technique. En l'absence d'exutoire, les eaux pluviales seront totalement infiltrées à la parcelle sans aucun ruissellement sur les propriétés voisines.

Des dispositifs particuliers de prétraitement que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement, pourront être imposés.

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.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques centennaux.

Seules les eaux pluviales résiduelles qui ne peuvent être absorbés par le terrain seront dirigées vers le réseau public d'assainissement pluvial lorsqu'il existe, avec un débit de rejet maximum de 2 l/s/ha aménagé.

4.4 Gaz, électricité, téléphone et câbles

Pour toutes les constructions neuves, les réseaux de gaz, d'électricité, de téléphone et de câbles, doivent être obligatoirement réalisés en souterrain.

Cette contrainte ne s'applique pas aux équipements techniques nécessaires au fonctionnement de la ligne de "Métrobus" et du Réseau Ferré.

4.5 Déchets

Toute construction devra être aménagée de manière à permettre un tri sélectif des déchets ménagers à l'échelle de la parcelle ou de l'opération dont elle dépend. La zone d'arrêt des camions doit être sécurisée.

Une aire de présentation des containers de déchets ménagers sera aménagée, en dehors de l'emprise des voiries, de manière à permettre la collecte sans manœuvre de marche arrière pour les véhicules (CRAM R-437).

Les locaux d'activités doivent disposer de leurs propres installations adaptées au stockage et à la collecte des déchets non ménagers liés à leur activité.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES

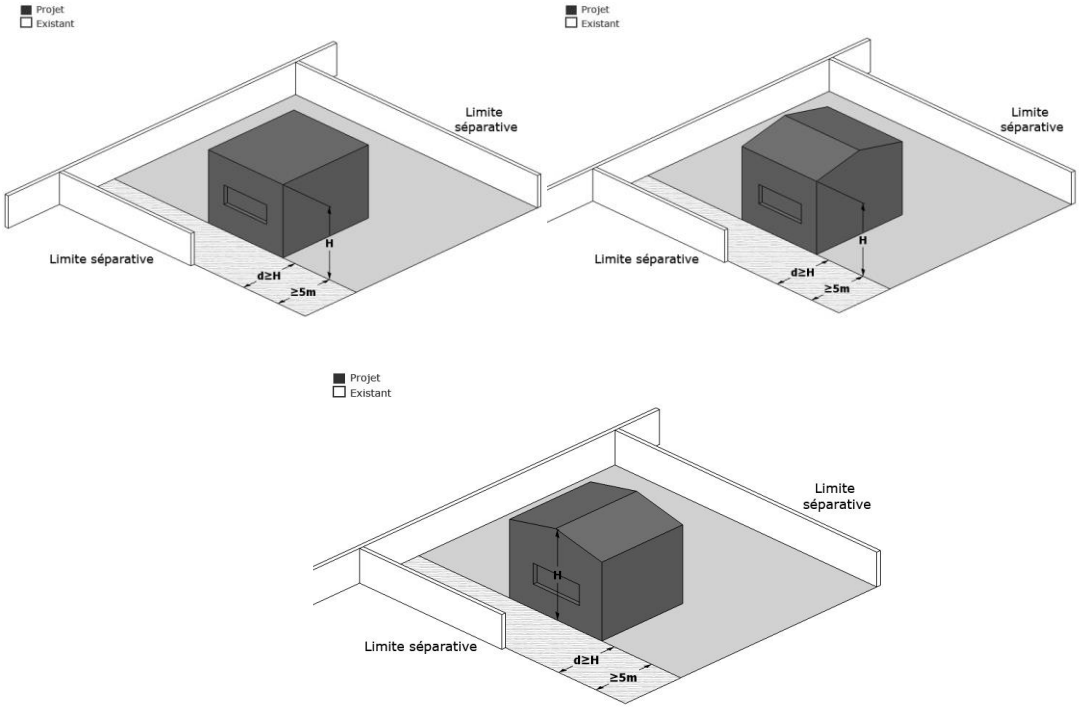
Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait avec un minimum de 5 mètres.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

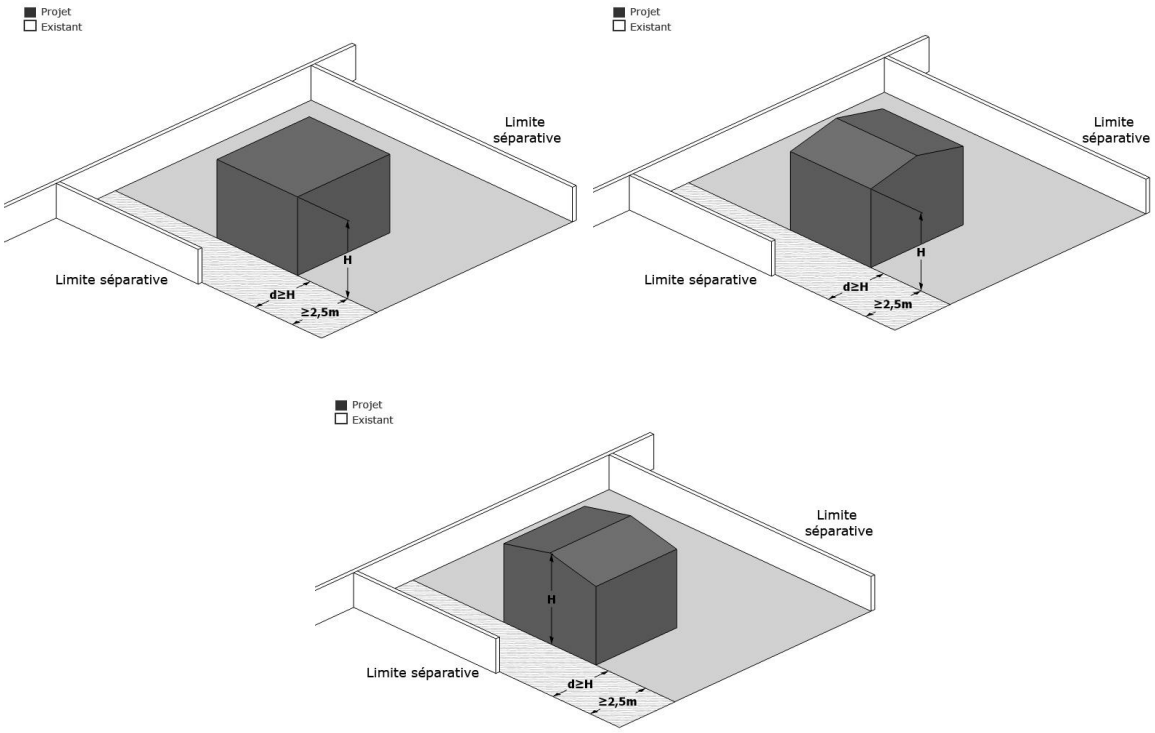
7.1 L'implantation des bâtiments est autorisée jusqu'aux limites séparatives ou en retrait selon les marges de recul définies ci-dessous :

Les marges de recul sont mesurées perpendiculairement à la façade. La distance minimum est égale :

- ⇨ à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 5 mètres au droit des ouvertures si la façade comporte des ouvertures créant des vues directes.



- ⇨ à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, à l'acrotère de terrasse ou à la hauteur du pignon intéressé, avec une distance minimum fixée à 2,50 mètres si la façade ne comporte pas d'ouverture créant des vues directes.



7.2 Cas particulier : Lorsque la limite séparative constitue la limite de la zone UE avec la zone UC, l'implantation en limite séparative est interdite.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës doivent être éloignées l'une de l'autre d'une distance au moins égale à 2 mètres.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il est fixé une emprise au sol maximale de 60%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au point le plus élevé du bâtiment (acrotère, faîtage), ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

10.2 La hauteur maximale des constructions est limitée à 15 mètres, elle peut toutefois être dépassée pour des raisons techniques dans la limite de 20 mètres.

ARTICLE UE 11 – PRESCRIPTIONS DESTINEES A PROTEGER LES ELEMENTS DU PATRIMOINE BÂTI, NON BATI ET DU PAYSAGE

11.1 Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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 conformément aux dispositions édictées par les articles L.151-19, L.151-20, L.151-22, L.151-23, et L.113-1 du code de l'urbanisme et à annexe D10 du PLU, ainsi qu'au périmètre de protection des monuments historiques ou classés.

11.2 Les marges de reculement dans les zones d'habitation doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

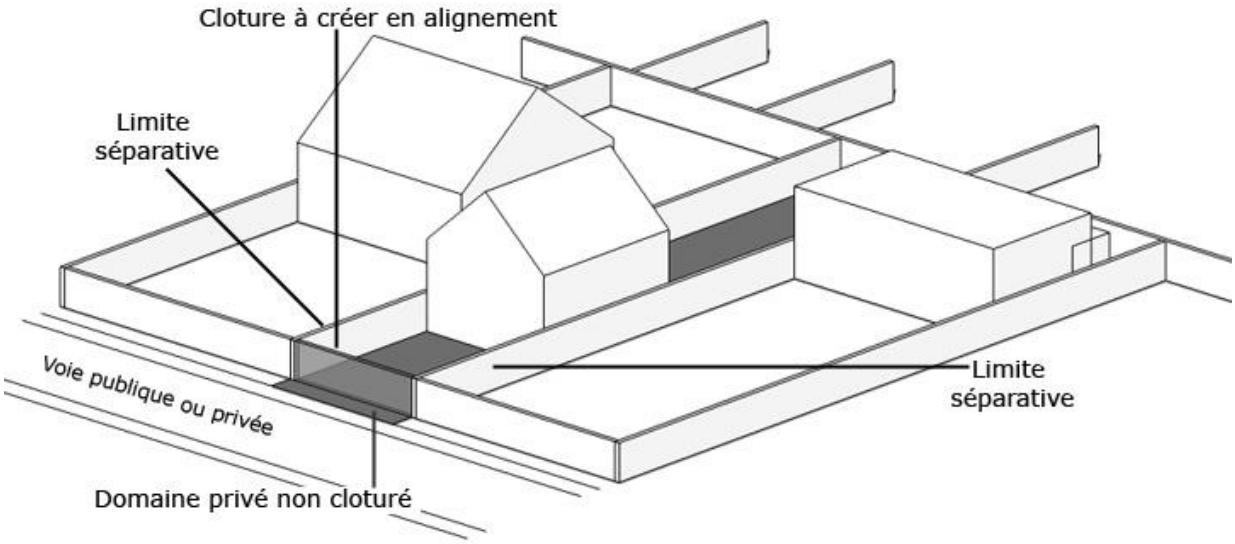
11.3 Les constructions, notamment les murs de façade, les huisseries, les toitures doivent présenter un aspect esthétique de qualité, notamment grâce au choix des matériaux et à la manière dont ils sont mis en œuvre.

11.2 Toute imitation de matériaux ou utilisation brute de matériaux destinés à être recouverts est interdite. Un soin particulier doit être porté à la qualité des matériaux utilisés, au choix de la couleur pour assurer une bonne insertion dans le site.

11.3 Les murs de façade en limite séparative et réalisés en matériaux classiques (parpaings béton, briques creuses ou alvéolaires, béton cellulaire, …) doivent impérativement recevoir une finition.
Il en est de même pour les clôtures, dont la finition doit être réalisée sur les deux faces dans les cas suivants :

- en l'absence de mitoyenneté.
- en présence de visibilité.
- en cas d'implantation de la clôture intégralement sur la propriété du pétitionnaire.

11.4 Les clôtures sur rue seront obligatoirement implantées à l'alignement de la voirie.



11.5 Les clôtures en grillage souple sont interdites sur les voies publiques ou privées. Les protections défensives (barbelés, tessons de bouteilles...) sont interdites. Les soubassements devront présenter un aspect fini.

11.6 Les coffrets extérieurs destinés aux branchements des réseaux et au comptage des divers fluides devront être intégrés aux clôtures ou aux murs de façades et non pas disposés en applique ou isolément.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est précisé que les dispositions concernant le périmètre d'attractivité des transports (transport collectif en site propre, transport public guidé) sont applicables dès lors que tout ou partie du terrain assiette du projet est situé à l'intérieur d'un de ces périmètres reportés sur le plan en annexe 1 du présent règlement.

Lorsqu'un projet comporte plusieurs destinations, les places de stationnement se calculent au prorata de la surface de plancher de chaque destination.
Par ailleurs, le nombre de place de stationnement à réaliser sera arrondi à l'unité supérieure.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est précisé que les normes indiquées correspondent à des minimums lorsque le projet se situe hors du périmètre d'attractivité des transports en commun et à des plafonds lorsque le projet se situe dans le périmètre d'attractivité des transports en communs.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est demandé :

Logement de droit commun	Nombre de place par logement	
Nombre de pièces	Logement inférieur au type 3	Logement égal ou supérieur au type 3
Périmètre d'attractivité des TC	0,5	0,8
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	1	1,5

Pour les logements sociaux locatifs, les établissements d'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, et conformément aux dispositions des articles L.151-34 à L.151-36 du Code de l'Urbanisme, il est demandé :

- Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État (Articles L.151-34 à t L.151-36 CU) **- Établissements assurant l'hébergement de personnes âgées mentionnées au 6) du I - Article L.312-1 CASF)** **- Résidences universitaires mentionnées (Article L.631-12 CCH)**	Nombre de place par logement	
Nombre de pièces	Logement inférieur au type 3	Logement égal ou supérieur au type 3
Périmètre d'attractivité des TC	0,5	0,5
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	0,5	1

Pour les constructions à usage autre qu'habitation :

Les services publics ou d'intérêt collectif doivent pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Équipements et établissements d'enseignement et de formation	**Nombre de place par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher**
Périmètre d'attractivité des TC	**1**
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	

Établissement hospitaliers, gérontologiques ou résidence communautaire	**Nombre de place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher**
Périmètre d'attractivité des TC	**1**
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	

Constructions à vocation économique (tertiaire, mixte, artisanale, industrielle et commerciale)	**Nombre de place par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher**
Périmètre d'attractivité des TC	**1**
Hors Périmètre d'attractivité des T.C.	

Les activités industrielles et artisanales doivent pouvoir disposer d'un nombre de places de stationnement permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.

Concernant les commerces soumis à autorisation d'exploitation commerciale, le projet de construction devra respecter les dispositions de l'article L.111-19 du Code de l'Urbanisme.

Pour les établissements cinématographiques, les dispositions de l'article L.212-7 et L.212-8 du Code du Cinéma et de l'Image Animée et de l'article L.111-20 du Code de l'Urbanisme seront à prendre en considération.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, un nombre de places différent pourra être autorisé ou imposé par décision motivée, (notamment en cas de reconversion d'un bâtiment) en tenant compte de la nature et de la situation de la construction et d'une polyvalence éventuelle d'utilisation des aires.

Les batteries de garages ne devront pas être visibles du domaine public et les zones de stationnement devront être plantées soit 1 arbre pour 4 places de stationnement.

Stationnement des vélos

L'espace de stationnement sécurisé destiné aux vélos doit répondre aux conditions posées par les articles L.111-5-2 et R.111-14-4 et R.111-14-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Stationnement des véhicules électriques

Tout projet de construction, qu'il soit à usage d'habitation, commercial, industriel, tertiaire ou accueillant un service public doit être doté des équipements techniques (gaines, câblages et dispositifs de sécurité) nécessaire à l'alimentation de prises de recharge de véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément aux dispositions de l'article L.111-5-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations de valeur comparable et en nombre au minimum équivalent.

13.2 Les espaces libres de toute construction, les terrasses ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés soit un arbre pour 80 mètres carrés, ou recevoir un aménagement paysager végétal.

13.3 Les aires de stationnement en surface doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.

13.4 Aucune plantation d'arbres à hautes tiges ne sera demandée dans une distance inférieure à 6 mètres de la limite légale du chemin de fer.

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet