

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES A LA ZONE UI

Caractère et vocation de la zone

La zone UI a vocation principale d'activités industrielles pouvant générer des risques.

ARTICLE UI 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, à l'exception de celles autorisées à l'article 2.
- Les constructions et installations à usage agricole.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception que celles autorisées à l'article 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les caravanes isolées et les campings de toutes natures.
- Les entrepôts, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.
- Toutes constructions et installations dans les zones rapprochées Z1 et zones éloignées Z2 du périmètre de protection SEVESO, à l'exception de ceux autorisés à l'article 2.

ARTICLE UI 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

2.1 Peuvent être autorisés :

- Les constructions et installations à usage industriel pouvant générer des risques à condition que :
 - cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage
 - les périmètres d'isolement découlant des risques ne s'étendent pas sur les zones et secteurs de zones classés AUA, UD, UH, N, NH, NHr et sur la rive gauche de la Seine.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de bureaux lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises.
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues strictement nécessaires pour l'exercice des activités industrielles admises (gardiennage, surveillance...).
- Les modifications, les extensions mesurées des constructions existantes sans création de logement supplémentaire.
- La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sans création de logement supplémentaire.
- Les constructions annexes aux logements existants : garage, abri de jardin...
- 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.
- Les équipements publics d'infrastructure et les équipements portuaires.
- Les clôtures.

- Les démolitions.
Les affouillements et exhaussements du sol à condition que leur superficie soit 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.
- Les dépôts liés aux activités admises.

Sous réserve que :

- Les constructions à usage d'habitation situées dans une bande 100m comptée à partir du bord de la route départementale n°82 et délimitée au plan de zonage respectent les normes d'isolation acoustique définies en application de l'arrêté interministériel du 6 octobre 1978.
- Les installations et constructions nécessaires à la préservation et à la sécurité des personnes ou des biens contre les risques d'inondations soient au niveau minimum de 5 mètres NGF.
- Les remblais permettent le libre écoulement des eaux de surface dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau).
- Le lit des rivières de la Bruisseriesse, de Tancarville et de Radicatel et les berges sur au moins 10 mètres de part et d'autre de celles-ci ne fassent l'objet d'aucun aménagement excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

2.2. Seules sont admises dans la zone rapprochée Z1 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

- Les occupations et utilisation du sol suivantes :
 - Les extensions des activités existantes à usage industriel ou artisanal permettant d'améliorer les conditions de fonctionnement de l'entreprise.
 - L'implantation d'activités ou d'industries, y compris les entrepôts, connexes à l'activité engendrant le risque, ou mettant en oeuvre des produits ou des procédés de nature voisine.
 - Les constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est indispensable au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
 - Les locaux pour les personnes dont la présence continue est strictement nécessaire à proximité des industries ou des installations existantes.
 - Les extensions des ERP existants, à condition qu'elles aient pour objectif l'amélioration des conditions de fonctionnement de l'établissement, sans générer un accroissement des personnes le fréquentant.
- A condition :
 - que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans les zones UE/UI/AUE/AUI,
 - et que l'augmentation du personnel soumis au risque soit nulle.

2.3. Seules sont admises dans la zone éloignée Z2 du périmètre de protection SEVESO identifiée aux documents graphiques :

- Les occupations et utilisation du sol suivantes :
 - Les nouvelles constructions à usage industriel, artisanal, y compris les entrepôts et les extensions des activités existantes.
 - Les nouvelles constructions à usage de bureaux et de services dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'entreprise, à condition que ceux-ci ne constituent pas l'essentiel de l'activité.
 - La construction ou l'installation de locaux nouveaux habités ou occupés par des tiers, strictement nécessaires auprès des industries ou installation existantes (gardiennage).

- Les extensions mesurées des habitations, limitées aux seuls buts d'amélioration de l'hygiène de vie ou de confort de leurs occupants et l'accroissement de la famille.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et à autorisation à condition que cet usage soit compatible avec les activités et les constructions existantes dans le voisinage.
- Les constructions et ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par ceux-ci.
- A condition :
 - que les éventuelles courbes enveloppes des zones Z1 et Z2 générées par les activités admises restent dans la zone UE/UI/AUE/AUI,
 - et que l'augmentation du personnel ou des habitants soumis au risque soit limitée

ARTICLE UI 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit pas l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

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 et être adaptés à l'opération future.

Les accès doivent être compatibles avec les objectifs d'aménagement de la zone.

Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante
- les véhicules automobiles puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques l'accès sur l'axe de ces voies qui présenteraient une gêne ou un risque peut être interdit.

Toute entrée charretière sur la RD 982 est interdite.

La desserte de la zone depuis la RD 982 ne se fera que par deux accès : la route industrialo-portuaire et un autre accès.

L'usage des voies internes à la zone ne devra pas servir au transit général extérieur.

Desserte :

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

ARTICLE UI 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

4-1. Alimentation en eau potable

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

Les eaux résiduaires, industrielles ou artisanales seront rejetées :

- soit en réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation

4-2. Assainissement eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le milieu récepteur (réseaux, fossés, cours d'eau...)

Les eaux pluviales ayant ruisselé sur des surfaces non naturelles (toitures, chaussées, parkings...) ou sur des surfaces naturelles susceptibles de les charger en polluant (engrais, pesticides...) seront rejetées :

- soit au réseau public, lorsqu'il existe, après pré-traitement, éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif et satisfaisant la réglementation en vigueur
- soit au milieu naturel, après traitement approprié complet dans un ouvrage industriel conformément à la réglementation

4-4 Electricité, téléphone, télédistribution

Les lignes de distribution d'énergie électrique basse-tension, les lignes téléphoniques, le réseau de télédistribution seront enterrés lorsque les opérations de construction nécessitent la réalisation de voies nouvelles.

ARTICLE UI 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé

ARTICLE UI 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul par rapport à l'axe de la R.D. 982 :
 - . soit de 5 mètres minimum pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public.
 - . soit de 75 mètres minimum pour les autres constructions autorisées que celles listées au paragraphe précédent.
- Les constructions doivent observer un recul par rapport à la limite d'emprise des autres voies existantes ou projetées d'au moins 10m.

Pour les constructions de faibles dimensions tels que guérites et bureaux contrôlant les entrées ainsi que pour les logements de gardien et sous réserve de présenter un aspect architectural de qualité., ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, le recul pourra être réduit à 3 mètres.

- Aucun aménagement et implantation ne sont autorisés dans les bandes d'au moins 10m de part et d'autre du lit des rivières de la Bruisseriesse, Tancarville et de Radicatel excepté les accès pour les riverains et le passage de canalisations souterraines.

- Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas à l'aménagement, l'extension, le changement de destination et la reconstruction à l'identique d'un bâtiment existant, qui ne respecterait pas le recul imposé. Dans ces cas, la construction devra être édifiée avec un recul au minimum identique à celui du bâtiment.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UI 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 10m des limites séparatives

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UI 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UI 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions, y compris les décrochements et les saillies, ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Toutes ces règles sont valables après division.

ARTICLE UI 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur d'une construction est la différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de cette construction ; elle est mesurée à partir du terrain aménagé jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Cette hauteur à l'égout de toiture ou à l'acrotère pour les bureaux, les habitations et les services, ne peut excéder : 18m.

ARTICLE UI 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Toutes les constructions, les clôtures et l'ensemble des installations doivent présenter un aspect architectural et esthétique satisfaisant, ainsi qu'une unité d'aspect et

matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et des constructions avoisinantes.

ARTICLE UI 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

L'entreprise doit prévoir des aires de stationnement « poids lourds » suffisantes pour que ses véhicules n'aient pas à stationner sur les voies publiques.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des résidents, des usagers, des services et des visiteurs doit être assurée en nombre suffisant en dehors des voies publiques et sur la parcelle utilisée, ce nombre ne pouvant être inférieur à 1 place de parking (d'au moins 25 m² y compris les accès) pour deux emplois non compris la surface de stationnement à réserver pour les camions.

Un espace libre correspondant à 1 place de stationnement pour deux emplois devra de plus être réservée sur la parcelle.

Cette règle pourra être adaptée en plus ou en moins selon les justifications du nombre de places de stationnement nécessaires.

ARTICLE UI 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces boisés classés et les alignements brise-vent classés figurant aux plans correspondent à des espaces plantés ou à planter d'arbres de grand développement. Ils sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

Chaque industriel est tenu à l'intérieur de son terrain de réaliser et d'entretenir des espaces verts plantés dont la superficie ne peut être inférieure aux pourcentages cumulés, ci-après, de la superficie totale des terrains sus-visés :

- au dessous de 1 hectare : 10%
- de 1 à 5 hectares : 8%
- de 6 à 10 hectares : 7%
- de 11 à 20 hectares : 6%
- au dessus de 20 hectares : 5%

Les plantations d'alignement, les haies vives et les écrans de verdure doivent être constitués d'espèces locales forestières appelées à atteindre un port et une dimension identiques à ceux des brise-vent, vergers et haies hautes traditionnelles (hêtres, charmes, frênes, chênes, châtaigniers, merisiers, érables, noisetiers, houx, ifs...).

Une bande continue, de 10m de large, boisée d'arbres de haut jet d'essences locales, doit être réalisée en bordure de Seine, ou derrière les quais quand techniquement elle n'est pas réalisable.

ARTICLE UI 14 - Le coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.