

CHAPITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UM (Urbaine Mixte)

Nota : Des secteurs de protection ou de risques sont repérés aux documents graphiques sous la forme de trames, les prescriptions particulières les concernant figurent à la fin de ce règlement, elles se superposent aux dispositions du règlement pour chacune des zones.

SECTION I Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article UM-1 Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 Les constructions à usage agricole, forestière et industrielle
- 1.2 Les constructions à usage d'artisanat, d'entrepôt, de commerce sauf celles visées à l'article 2.
- 1.3 Les installations de camping et de caravaning et le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.
- 1.4 Les parcs d'attractions dès lors qu'ils sont ouverts au public
- 1.5 Les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités
- 1.6 Les garages collectifs de caravanes
- 1.7 Les affouillements et exhaussements du sol, si leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur dans le cas d'un exhaussement est supérieure à 2m sauf ceux visés à l'article 2
- 1.8 Les sous sols
- 1.9 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins est interdite.

Article UM-2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions spéciales

Peuvent être autorisées :

- 2.1 Les constructions à usage d'habitation à condition de contenir un minimum de 10% de logements intermédiaires.⁴
- 2.2 Les constructions à usage d'activités artisanales, à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents (risques technologiques, pollution, bruit, poussières, fumées...)
- 2.3 Les constructions à usage d'activités commerciales à condition d'être compatibles avec le cadre environnant, notamment dans l'importance des volumes bâtis par rapport à l'habitat avoisinant.
- 2.4 Les entrepôts sous condition d'être liés à l'activité principale.
- 2.5 Les installations à condition qu'il n'en résulte pas pour les zones d'habitat de nuisances ou dangers conséquents et que l'activité principale les accueillant soit liée à des commerces, à des bureaux ou des services destinés à la population.

⁴ Les constructions intermédiaires sont définies dans le volume2 – p 27

- 2.6 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.
- 2.7 Coté terre, toutes les superstructures qui pourraient s'avérer nécessaires à la sécurité de la voie d'eau (radar, détecteur de brume, feu de rive, balise, etc...) et à l'exploitation de la voie d'eau.
- 2.8 Coté Seine, toutes les infrastructures qui pourraient s'avérer nécessaires pour l'exploitation de la voie d'eau (digue de calibrage, mur de quai, poste d'accostage et d'amarrage des navires et des bateaux, etc ...) sur toute l'étendue du plan d'eau située sur le territoire de la commune.

SECTION II Conditions de l'occupation du sol

Article UM-3 Accès et voirie

3.1 Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de telle manière que :

- la visibilité soit suffisante et la sécurité assurée
- les véhicules automobiles et en particulier les poids lourds puissent entrer et sortir des propriétés sans avoir à effectuer de manœuvres sur la voirie.
- l'espace neutralisé, sur les voies publiques, pour l'aménagement de l'accès soit optimisé.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voiries publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets.
- 3.2.2 Les dimensions formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages auxquels elles sont destinées et aux opérations qu'elles doivent permettre.
- 3.2.3 Les voies privées ouvertes à la circulation générale se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules visés en 3.2.1 puissent faire demi-tour. Leur longueur ne peut excéder 50m, ni desservir plus de 10 logements.
- 3.2.4 Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ne les inondent.

Article UM-4 Desserte par les réseaux

4.1 Eau potable

Toute construction, installation ou lotissement nécessitant une alimentation en eau doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

4.2 Assainissement eaux usées

- 4.2.1 Toute construction, installation, générant des eaux usées, doit obligatoirement être raccordée aux égouts publics destinés au recueil des eaux domestiques. Le raccordement peut être conditionné à l'obligation d'un traitement préalable.

4.3 Assainissement eaux pluviales

4.3.1 Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4.3.2 Pour toute nouvelle construction, 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.

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 demandée.

Pour les opérations d'aménagement, dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 2l/s/ha.

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 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 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.

4.4.2 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.

Article UM-5 Caractéristiques des terrains

Il n'est pas fixé de prescriptions particulières

Article UM-6 Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

6.1 Les constructions de toute nature doivent respecter un recul minimal de 30m par rapport au bord à quai

6.2 Le long de la RD6015, les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie ou en recul.

6.3 Le long des autres voies, les constructions devront s'implanter soit à l'alignement soit observer un recul de 5 m minimum par rapport aux limites d'emprises publiques.

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

7.1 Les constructions devront observer, sur au moins une des deux limites séparatives, un recul au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment à construire, mesurée en tout point du bâtiment, hors ouvrages techniques, avec un minimum 5m par rapport aux limites séparatives.

7.2 Les agrandissements mesurés des bâtiments existants et les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, pourront observer des retraits inférieurs à cinq mètres mais au moins égaux à la moitié de la hauteur du bâtiment.

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

Les constructions devront être implantées soit jointives soit séparées par une distance au moins égale à la moitié de la moyenne des hauteurs des façades en vis à vis. Dans le cas d'implantation non jointive, la distance entre les deux constructions devra être supérieure à 1,50m.

Article UM-9 Emprise au sol

L'emprise au sol correspond au rapport entre la surface occupée au sol par l'assise de toutes les constructions (y compris tous débords : balcons, porches, etc) sur une même unité foncière, par rapport à la surface de cette unité foncière.

- 9.1 L'emprise au sol est fixée à un maximum de 40% de la surface de la parcelle ou de l'unité foncière.

Article UM-10 Hauteur 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 haut du terrain naturel au pied de cette construction. La hauteur à l'égout est la hauteur mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au droit de la construction jusqu'à l'égout de toiture⁵ ou l'acrotère.

- 10.1 Le long de la RD6015 : la hauteur maximale est fixée à R+2+C ou 9 m à l'égout avec la possibilité de réaliser 2 niveaux semi enterrés ;
- 10.2 Le long des berges de Seine : une hauteur maximale fixée à R+3+C ou 12m à l'égout, sans la possibilité de réaliser de niveaux semi enterré.
- 10.3 Dans le reste du secteur : la hauteur maximale fixée à R+3+C ou 12m à l'égout avec la possibilité de réaliser 1 niveau semi enterré.
- 10.4 Les agrandissements des bâtiments existants, d'une hauteur supérieure aux maxima fixés ci dessus, pourront présenter des hauteurs supérieures à ces valeurs sans toutefois excéder la hauteur (totale et à l'égout) de la construction initiale.

Article UM-11 Aspect extérieur

Généralités :

- 11.1 Toutes constructions ou installations qui, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site ou du paysage naturel ou urbain, sont interdites.
- 11.2 L'autorisation de construire pourra n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions visant à rendre compatibles les projets avec les critères énoncés en 11.1.

Façades :

- 11.3 Les enduits imitant des matériaux, tels que faux moellons et fausses briques peints, imitations peintes de pans de bois et faux marbre sont interdits.

⁵ L'égout de toiture correspond à la gouttière de la construction.

- 11.4 L'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit.
- 11.5 Les enduits seront de type teintés dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les tons seront choisis dans les tonalités de matériaux naturels.
- 11.6 Les peintures de ton "criard" sont interdites. Des teintes vives sont autorisées sur une surface réduite, en vue de souligner des éléments de détail d'architecture : modénature, corniche, bandeau, etc...
- 11.7 Sauf impossibilité technique de réception, les antennes paraboliques seront installées sur les façades arrière des bâtiments. En tout état de cause, elles seront peintes de la couleur de la façade sur laquelle elles s'appliquent. Les opérations d'habitat collectif devront prévoir une seule parabole collective par immeuble.

Toitures :

- 11.8 Les couvertures à faible pente ou les toitures terrasses seront habillées par des acrotères.
- 11.9. Les toitures à versants présenteront un débord minimum de 30 cm (en long pan et en pignon) et une pente minimale de 40° pour les constructions à rez de chaussée seul et 35° pour les hauteurs supérieures.
- 11.9.1 Pour les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives, une toiture monopente est autorisée lorsque leur importance permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et au moins égale à 30°.
- 11.9.2 Pour les annexes de faible volume, les toitures terrasses et monopentes peuvent être autorisées à condition de ne pas être visibles des voies publiques et de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants.
- 11.10 Les dispositions de l'article 11.9 ne s'appliquent pas en vue de permettre :
- l'expression d'une recherche architecturale de qualité,
 - la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à forte pente à versants,
- sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.

Couvertures :

- 11.11 Les matériaux brillants sont interdits
- 11.12 Les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.
- 11.13 Des matériaux autres que ceux visés ci-dessus peuvent être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité ou des éléments contemporains de confort, de protection, des équipements liés aux énergies renouvelables. Ces équipements devront néanmoins s'intégrer dans le caractère du site avoisinant.
- 11.14 Pour les constructions dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à la réalisation de toiture à forte pente à versants, des matériaux autres pourront être autorisés. Toutefois lorsque l'utilisation de ces matériaux ne relève pas d'une recherche architecturale de qualité, mais répondent à des seuls critères fonctionnels, des dispositions constructives seront adoptées pour qu'ils ne soient pas visibles des lieux avoisinants.
- 11.15 Les couvertures des constructions en brique sont obligatoirement réalisées en ardoises ou en tuile de teinte rouge brun flammé.

Constructions annexes (telles que abris de jardins, garages, resserres ..., toutes dépendances (isolées ou accolées) d'une construction à usage principal d'habitation, d'activités, de services ...):

- 11.16 Les annexes non jointives doivent être réalisées avec des matériaux en harmonie avec ceux de l'environnement existant.
- 11.17 Les agrandissements des constructions principales et les annexes jointives doivent être réalisées avec des matériaux identiques à ceux de la construction principale. Des matériaux autres pourront être autorisés en vue de permettre l'expression d'une recherche architecturale de qualité.

Clôture :

- 11.18 Les clôtures seront constituées d'une haie d'essence locale doublée ou non d'un grillage et d'un éventuel muret de soubassement d'une hauteur maximale de 0,60 m (et 1,20m en cas de terrain en pente), la hauteur totale ne devant pas excéder 1,50m sur rue et 1,80 m en limite séparative.
- 11.19 Les clôtures existantes présentant un intérêt architectural pourront être maintenues et prolongées avec les mêmes caractéristiques.
- 11.20 Des prescriptions peuvent être édictées en vue d'assurer une harmonisation des clôtures par rapport aux clôtures riveraines, et/ou au sein d'une même propriété en cas de clôtures mixtes
- 11.21 Les haies végétales seront constituées d'essences locales: charmes, noisetiers, hêtres, aubépine, etc... et peuvent être rehaussées d'arbustes à fleurs.
- 11.22 Sur rue, l'utilisation de plaque ciment préfabriquée en clôture est interdite, sauf pour la réalisation d'un soubassement limité à 0,60 m de hauteur maximum (dans le cas d'une rue en pente, la cote maximale du soubassement est portée à 1,20m).

Article UM-12 Stationnement des véhicules

- 12.1 Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :
- 12.1.1 Pour les constructions à usage d'habitat :
- 2 places de stationnement par logement,
 - 1 emplacement vélo par logement dans un local intégré à la construction
- 12.1.2 Pour les activités artisanales
- 1 place pour 40m² de SHON pour la partie bureau
 - 1 place pour 200 m² de SHON pour les entrepôts
 - 1 place pour 60 m² de SHON pour la partie production
 - 1 place vélo pour 150 m² de SHON de surface de bureaux, d'activités artisanales
- 12.1.3 Pour les activités de bureaux :
- 1 place pour 40 m² de SHON
 - 1 place vélo pour 150 m² de SHON de surface de bureaux, d'activités artisanales
- 12.1.4. Pour les commerces :
- jusqu'à 600 m² de surface de vente, le nombre de place exigible sera déterminé en fonction des besoins liés à l'activité.
- 12.1.5 Pour les hôtels
- une place par chambre

- 12.2 Pour les équipements publics et les services d'intérêt collectif, le nombre de place à réaliser sera déterminé en fonction des besoins liés à la nature de l'activité, avec un minimum d'une place par 200 m² de surface de plancher hors œuvre nette.
- 12.3 Pour les agrandissements des constructions à usage de logement, il ne sera pas exigé de réalisation de place jusqu'à 30 m² de surface de plancher hors œuvre nette supplémentaire.

Article UM-13 Espaces libres et plantations

- 13.1 Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts d'agrément ou aménagés en espace minéraux de qualité.
- 13.2 Les haies végétales devront être réalisées avec des essences locales telles : charme, châtaignier, érable champêtre, aulne glutineux, houx, noisetier, cornouiller mâle, hêtres ou essences similaires.
- 13.3 Les espaces verts et paysagés des opérations de construction doivent représenter au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière.
- 13.4 Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un *arbre de tige* par fraction de 400 m² de superficie d'unité foncière.
- 13.5 Les parcs de stationnement de surface (ouverts ou non au public) doivent faire l'objet de plantation à raison d'un arbre de tige pour 4 places.
- 13.6 Les parcs de stationnement de plus de 1 000 m², les espaces de service, les bâtiments annexes, de stockage doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement, et être recoupés par des plantations arbustives.
- 13.7 Les espaces verts et paysagés visés à l'article 13.1 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

SECTION III Possibilités maximales d'occupations du sol

Article UM-14 Coefficient d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation du sol maximum applicable est de 0,8.