

## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Qualification de la zone : Zone urbaine d'extension du cœur de bourg.

### SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

---

#### **Article UB 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits**

1.1 - Les affouillements et exhaussements des sols, sauf ceux nécessaires aux ouvrages techniques et à la création d'ouvrages de lutte contre les inondations et l'érosion,

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrières,

1.3 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes à titre permanent ou saisonnier,

1.4 - Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,

1.5 - Les dépôts d'ordures ménagères, de ferrailles, de déchets, ainsi que de vieux véhicules,

1.6 - Les installations classées,

1.7 - Les sous-sols à l'exception des sous-sols semi enterrés,

1.8 - Les industries.

1.9 - Les exploitations agricoles.

1.10 - Le comblement des mares.

1.11 - Les sous-sols sont interdits dans les zones de vigilance identifiées dans le schéma de gestion des eaux pluviales et reprises sur le plan de zonage.

1.12 - Dans les zones d'expansion des ruissellements exposées à un aléa moyen ou fort, sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées ci-dessous, y compris les rehaussements du terrain naturel de quelque nature que ce soit.
- La création et l'aménagement de sous-sols.
- Les remblaiements de chemin sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale
- Les remblais de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

1.13 - Dans les zones d'expansion des ruissellements exposées à un aléa faible, sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées ci-dessous, y compris les rehaussements du terrain naturel de quelque nature que ce soit.
- La création et l'aménagement de sous-sols.
- Les remblaiements de chemin sans assurer la continuité hydraulique pour une occurrence centennale
- Les remblais de quelque nature que ce soit à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques de lutte contre les inondations.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

## **Article UB 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales**

2.1 - Les constructions d'habitation et leurs annexes,

2.2 - Les installations classées dont les nuisances résiduelles après utilisation des meilleures techniques disponibles sont compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,

2.3 - Les constructions, installations, annexes, extensions, réhabilitations, reconstructions, transformations et changements de destinations des constructions existantes sous réserve de ne pas être impactées par la zone de risque falaise.

2.4 - Les établissements commerciaux,

2.5 - L'extension, la modification des constructions existantes et la reconstruction des immeubles détruits à la suite d'un sinistre, sauf si ce sinistre est lié à une inondation ou à un effondrement du sol ou de la falaise,

2.6 - Les constructions destinées aux bureaux, aux professions libérales, aux services,

2.7 - Les changements de destination,

2.8 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2.9 - Les sous-sols à usage de parkings collectifs, à condition que les dispositions constructives en empêchent la submersion ou qu'un système d'alerte et d'évacuation, de mise en eau et de vidange soient prévues.

2.10 - Les entrepôts uniquement lorsqu'ils sont liés de manière accessoire à une construction admise par le règlement.

2.11 - Dans les zones d'expansion des ruissellements exposées à un aléa moyen ou fort, sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans.
- L'extension, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, de 20 m<sup>2</sup> maximum de la surface du plancher des constructions existantes à usage d'habitation, dès lors qu'elle n'augmente pas le nombre de logements et qu'elle intègre un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans.
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements.
- Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes au risque d'inondation.
- La mise aux normes des exploitations agricoles.
- Les clôtures, portes et portails, sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).
- Les annexes ouvertes dans le sens du courant.
- Les piscines privées sans clos couvert.

2.12 - Dans les zones d'expansion des ruissellements exposées à un aléa faible, sont autorisés sous conditions :

- Les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés,
- La reconstruction après sinistre (sauf si le sinistre est dû à une inondation) à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée, intégrant un rehaussement de la cote plancher de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans,
- Sont autorisés les constructions, extensions et annexes dès lors que le plancher habitable soit supérieur de 30 cm par rapport à la cote des plus hautes eaux connues, ou à la cote relative à un évènement de temps de retour 100 ans,
- L'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation dès lors qu'il n'augmente pas le nombre de logements.
- Les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer des personnes au risque d'inondation,
- Les clôtures, portes et portails sous réserve qu'elles ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites),
- Les parkings recevant du public,
- Les annexes ouvertes dans le sens du courant,
- Les piscines privées sans clos couvert,
- Les travaux pour les nouvelles constructions en éloignement de l'axe,
- L'extension des constructions tout en garantissant la non-aggravation du risque et l'absence d'entrave aux écoulements.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article UB 3 - Accès et voirie**

3.1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique ou privée.

3.2 - Si plusieurs voies desservent le terrain, l'accès doit se faire sur la voie présentant le moins de risque.

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

3.4 - Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

3.5 - Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de manière à éviter la moindre gêne à la circulation publique.

3.6 - Les portails devront être implantés en recul de 5 mètres de l'alignement.

## **Article UB 4 - Desserte par les réseaux**

Le règlement établi par la Métropole Rouen Normandie doit être respecté, il est joint dans les annexes sanitaires.

4.1 - Eau potable : Toute construction ou installation nouvelle, le nécessitant, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

4.2.1 - Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - En l'absence ou impossibilité de raccordement au réseau d'assainissement collectif, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé conformément au schéma d'assainissement de la commune et à la réglementation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, si celui-ci devait être réalisé.

4.2.3 - Sauf en cas d'impossibilité, le raccordement au réseau collectif, lorsqu'il existera, sera obligatoire et à la charge du propriétaire.

4.2.4 - L'évacuation des eaux non traitées dans les fossés ou dans le réseau public d'eaux pluviales est interdite.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

4.3.1 - 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 2 litres / seconde 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.

4.3.1 - 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 ;
- 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 2 litres / seconde /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.

4.3.2 - 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
- 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.

4.4 - Electricité, téléphone :

4.4.1 - Les raccordements individuels aux réseaux seront enterrés pour toute construction nouvelle et tout changement de destination.

4.3.2 - Dans le cas de constructions groupées et d'opérations d'aménagement, la solution d'installation commune devra obligatoirement être recherchée.

4.4.3 - Les coffrets techniques seront intégrés aux clôtures ou aux façades et si possible dissimulés.

4.5 - Collecte des déchets : 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.

### **Article UB 5 - Caractéristiques des terrains**

Sans objet.

### **Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques**

6.1 - Les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres au minimum de l'alignement.

6.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 6.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

### **Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 - Les constructions doivent :

7.1.1 - soit joindre une ou plusieurs limites séparatives,

7.1.2 - soit observer un recul minimum de 1,90 mètre.

7.2 - Dans le cas d'agrandissement d'une construction existante non conforme à l'article 7.1, les constructions pourront être implantées dans le prolongement de l'existant.

7.3 - Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales pour les annexes inférieures à 20 m<sup>2</sup>.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article UB 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **Article UB 10 - Hauteur des constructions**

10.1 - La hauteur de toute construction d'habitation ne doit pas excéder 2 étages sur rez-de-chaussée plus un niveau de comble aménageable.

### **Article UB 11 - Aspect des constructions**

*Article R.111-27 du code de l'urbanisme : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, 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.*

11.1 - Les façades auront un aspect homogène, les tons criards seront exclus.

11.2 - Des tons vifs sont toutefois autorisés en petite surface lorsqu'ils ont pour objet d'affirmer un parti architectural.

11.3 - Les toitures doivent respecter l'aspect dominant des toitures existantes dans l'environnement immédiat, par leur pente, la teinte de leurs matériaux de couverture et la forme de leurs ouvertures éventuelles.

11.4 - Les toitures doivent être mates de ton ardoise. Le zinc est autorisé.

11.5 - Les systèmes d'énergie alternatifs et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caisson de volets roulants, climatiseurs, câbles de toute nature,...), installés sur les façades ou / et les toitures des constructions, s'ils ne peuvent être dissimulés, doivent faire l'objet d'un traitement soigné.

#### **11.6 - Clôtures :**

Les clôtures sur rue devront assurer une continuité visuelle à l'alignement de la voie.

En limite séparative, les clôtures doivent être à clairevoie doublée d'une haie ou non.

Les clôtures réalisées en plaques de béton armé sont interdites.

Les clôtures pleines sont interdites dans les zones de vigilance identifiées dans le schéma de gestion des eaux pluviales et reprises sur le plan de zonage.

Les murs de soutènement sont autorisés pour les constructions.

Les clôtures doivent assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions et faciliter les déplacements de la faune.

Couleurs : le blanc et les couleurs vives sont interdits, il sera privilégié des couleurs teintes bois, vert, gris, galvanisé.

### **Article UB 12 - Stationnement des véhicules**

12.1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins actuels et futurs des usagers, des visiteurs et des services doit être assuré en nombre suffisant en dehors de la voie publique.

12.2 - Deux places de stationnement devront être prévues par logement.

12.3 - Pour les autres activités, une place de stationnement devra être prévue par tranche de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

12.5 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales. Les matériaux perméables devront être privilégiés.

### **Article UB 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 et ne peuvent être occupés par des dépôts, même à titre provisoire.

13.2 - Les plantations à créer seront choisies parmi les essences locales. Une liste des végétaux d'essences locales est annexée à ce règlement écrit.

13.3 - Une surface suffisante doit être maintenue en espace non imperméabilisée pour permettre l'infiltration à la parcelle des eaux pluviales.

13.4 - L'abattage d'arbres est autorisé avec obligation de replanter des essences locales.

13.5 - Toute construction devra s'implanter à au moins 10 mètres de recul par rapport à un alignement d'arbres.

## **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article UB 14 - Coefficient d'occupation des sols**

Sans objet.

## **SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS**

### **ARTICLE UB 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

15.1 - Les constructions prendront en compte, dans la mesure du possible, les objectifs de développement durable et d'efficacité énergétique. Elles pourront :

- utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;
- intégrer les dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;
- prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;

- utiliser les énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire) géothermie, etc. ;
- orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques ;
- etc. ...

**ARTICLE UB 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

16.1 - Des fourreaux devront être prévus pour le passage de la fibre optique, ainsi que pour le passage des réseaux de télécommunication.