

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

Qualification de la zone : Zone urbaine de caractère patrimonial. Cette zone accueille de belles propriétés dans lesquelles les jardins et les bâtiments existants méritent d'être préservés d'une densification pouvant nuire à la perception du front de Seine. La prise en compte du risque d'éboulement des falaises interdit tout projet entraînant une augmentation du nombre de personnes exposées au risque connu.

SECTION I - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Article UP 1 - Types d'occupation ou utilisation des sols interdits

1.1 - Toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article UP 2.

1.2 - 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.

1.3 - 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.

1.4 - Il est interdit de creuser les falaises.

1.5 - Le comblement des mares.

1.6 - Dans les périmètres de risques d'éboulement de falaise, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles visées à l'article 2.8.

Article UP 2 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions spéciales

2.1 - Les annexes jointives ou non d'une surface de plancher maximale de 40 m². Les abris de piscine ne devront pas dépasser 40 m².

2.2 - 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,

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

2.4 - Le changement de destination des constructions existantes,

2.5 - 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.

2.6 - 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 30cm 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 m² 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.
- 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

2.7 - 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.

2.8 - Dans les périmètres de risques d'éboulement de falaise, sont autorisés :

- l'aménagement de comble et de sous-sol, à condition de ne pas créer de nouveaux logements ou d'augmenter la capacité d'un ERP,
- la création de murs et ouvrages visant à se protéger des chutes et projections de pierres,
- des extensions limitées en éloignement de la falaise (bien initial entre la falaise et l'extension) en matériaux maçonnés,
- des équipements d'intérêt général ne nécessitant pas de présence humaine (transformateurs, antennes, parc photovoltaïque, ...),
- des structures légères de mise en abris de matériaux stockés et du bétail,
- des travaux de mise aux normes pouvant entraîner des extensions limitées,
- des travaux de réaménagement et changements de destination intramuros ne visant pas à créer de nouveaux logements.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UP 3 - Accès et voirie

3.1 - 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.

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

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

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

Article UP 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 m² :

- 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 m³ pour 20 m² de surface imperméabilisée.

4.3.1 - Pour les projets sur des surfaces supérieures à 3000 m² :

- 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.

4.4.2 - 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 UP 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

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

7.1 - Les constructions doivent observer un recul minimal de 5 mètres.

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

7.3 - Le recul devra intégrer le risque falaise.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UP 9 - Emprise au sol

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article UP 10 - Hauteur des constructions

10.1 - La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser celle des bâtiments existants ou voisins.

Article UP 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.

11.7 - Les bâtiments identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme devront respecter les prescriptions suivantes :

11.7.1 - Façades : En cas de ravalement de façades ou parties de façades, tous les travaux doivent respecter les caractéristiques principales des constructions :

- Les colombages devront rester apparents au minimum pour les façades visibles depuis l'espace public s'ils sont prévus comme tels dès l'origine (seuls certains colombages (du XIXème) conçus pour être plâtrés, le resteront).



Exemple de remplissage moellons enduit à pierre vue

- Les appareillages maçonnés (brique, brique et silex, pierre) en bon état de conservation devront rester apparents. Les remplissages en moellons seront enduits à pierre vue.
- Les enduits et les joints devront être réalisés au mortier à base de chaux naturelle. Les joints en ciment sont proscrits.

Les enduits doivent présenter des teintes ocre, brun ou terre beige. La teinte blanche est autorisée entre les colombages resserrés. Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (bandeaux, harpages, décoration et modénatures,...). Les modifications ou ajouts de percements ne sont envisageables que s'ils ne nuisent pas à l'équilibre de la façade, et reprennent l'ordonnancement existant, en respectant les caractères stylistiques de l'époque de la construction. Les baies devront être plus hautes que larges ou de dimensions comparables avec les anciennes baies, sauf création contemporaine de qualité en harmonie avec le bâtiment et le site. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision...) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, pompes à chaleur, paraboles ...), lorsqu'ils sont installés sur les façades, doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse. Les maçonneries et les colombages apparents ne pourront pas être masqués par une isolation par l'extérieur, sauf pour les façades non visibles depuis l'espace public.

11.7.2 - Menuiseries

Les menuiseries devront être en bois ou en aluminium.

Ou moins strict : Le PVC même avec parement plaxé est à proscrire dans les constructions à colombages et pour les portes. Les menuiseries devront toujours être faites à la mesure des baies existantes d'origine. En cas d'impossibilité technique de mise en œuvre d'un coffre de volets roulants intérieur, le coffre ne doit pas être saillant par rapport au nu de la façade et doit être masqué par un lambrequin.



Exemple lambrequin (<http://www.aspecambrai.or>)

11.7.3 - Toitures

Les couvertures seront en ardoises naturelles ou artificielles, en tuile de terre cuite flammée de format 20 unités/m² ou en chaume, sauf disposition contraire d'origine.

Le bac acier ondulé ou nervuré peut être autorisé pour protéger la charpente dans le cas d'une sauvegarde de bâtiment en attente de réhabilitation. Le bac acier laqué sera gris ou noir.

Les fenêtres de toit devront être encastrées dans le matériau de couverture ;

Les fenêtres de toit devront être implantées dans les 2/3 inférieurs de la couverture ; leur format sera nettement plus haut que large (de rapport hauteur = 1,25 x largeur).

Les châssis de type "verrière d'artiste" (comprenant plusieurs meneaux verticaux), supérieurs aux dimensions de 78x118 cm, peuvent être autorisés s'ils respectent le caractère d'origine du bâtiment.

Les lucarnes doivent être à l'aplomb de la façade, sauf disposition contraire d'origine.

Les lucarnes doivent être de proportion plus haute que large. Les jouées des lucarnes seront habillées du même matériau que la couverture ou dans la même tonalité (habillage zinc, bois, peinture...).

Les fenêtres de lucarnes ne doivent pas dépasser la largeur des baies du rez-de-chaussée ou de l'étage, sauf architecture contemporaine de qualité, respectant le caractère d'origine du bâtiment.

Les détails architecturaux ou constructifs d'origine de qualité devront être conservés (épis de faîtage, souches de cheminée, lambrequins...).

11.7.4 - Extensions, annexes jointives :

Le projet ne doit pas dénaturer la composition architecturale initiale.

Les matériaux et couleurs devront respecter les tonalités dominantes environnantes / ou du bâtiment principal.

Tout pastiche d'architecture traditionnelle est interdit.

Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois sont interdits.

Les couvertures seront :

- soit identiques à celle de la construction existante,
- soit en zinc voire en bac acier laqué à joint debout.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité sont autorisés à condition d'être en harmonie (volume, couleurs, implantation, etc.) avec le bâtiment et le site.

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.

11.7.5 - 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.

Les clôtures sur le quai de Caumont devront maintenir une ouverture visuelle en autorisant uniquement les soubassements surmontés d'une partie à claire voie. La création de murs pleins est interdite sur le quai de Caumont.

Article UP 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 - Une place de stationnement devra être prévue par tranche de 60 m² de surface de plancher.

12.3 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

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

13.4 - 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 UP 14 - Coefficient d'occupation des sols

Sans objet.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

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

15.1 - L'isolation thermique par l'extérieur est interdite pour la façade principale.

15.2 - Suivant l'intérêt architectural des pignons, ces derniers pourront être revêtus d'une isolation thermique par l'extérieur.

15.3 - 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 UP 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.