

## **CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

Qualification de la zone : Zone urbaine à vocation économique située à la fois dans le centre et dans les hameaux.

Un secteur de zone a été créé :

- le secteur Uea autorise le changement de destination des bâtiments vers une mixité d'usage = économique et habitat.

Dans les secteurs de remontée de nappe, les dispositions réglementaires de l'article R.111-2 du code de l'urbanisme pourront être demandées suivant un examen au cas par cas.

Les constructions concernées par le plan de prévention des risques technologiques (lié à l'établissement BRENNTAG situé à MONTVILLE) devront se conformer au règlement de cette servitude d'utilité publique (pièce jointe en annexe du PLU).

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

1.1 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes, qu'ils soient permanents (R 443-7) ou saisonniers (R 443-8.1) ainsi que le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois (R 443-4).

1.2 - L'ouverture et l'exploitation de carrière

1.3 - Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux de démolition.

1.4 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2.

1.8 - Le remblaiement des mares ou la suppression de tout obstacle naturel aux ruissellements (haies, talus, ...).

1.5 - Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, sont interdits toutes les occupations et utilisations du sol, sauf celles visées à l'article 2, y compris :

- Les remblais et modification du terrain naturel de quelque nature que ce soit
- La création d'aire de stationnement

1.6 - Dans les zones humides, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol sauf celles visées à l'article 2, y compris :

- Les remblais et modification du terrain naturel de quelque nature que ce soit,
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.

## **ARTICLE UE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

2.1 - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2.2 - La reconstruction sur place d'une construction détruite à la suite d'un sinistre y compris son extension, à superficie équivalente sous réserve du respect de l'article 11.

2.3 - Les opérations de constructions à usage industriel, d'artisanat, de bureaux, de commerces et d'entrepôts ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au gardiennage, ou à la direction de ces établissements à condition qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel des zones avoisinantes et avec le cadre environnant notamment dans les proportions des volumes bâtis dans le cas de constructions sur des parcelles mitoyennes avec des habitations.

2.4 - Les lotissements à usage d'activités.

2.5 - Les installations classées sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage de dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes notamment les voiries et l'assainissement.

2.6 - Le logement de gardien ou du directeur.

2.7 - Dans le secteur Uea, sont autorisés :

2.7.1 - l'extension et la modification des constructions existantes, la construction d'annexes,

2.7.2 - le changement de destination des constructions existantes qu'après dépollution des sols,

2.7.3 - la reconstruction après sinistre.

2.8 - Dans les secteurs de protection des cavités souterraines, seuls sont autorisés si le risque n'est pas levé par une étude technique :

2.8.1 - les extensions mesurées des constructions existantes pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements ainsi que leurs annexes de faible emprise, jointives ou non,

2.8.2 - les reconstructions après sinistre sauf si ce sinistre est lié à un effondrement du sol,

2.8.3 - les aménagements ayant pour objet de vérifier ou supprimer les risques,

2.8.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

2.9 - Dans les secteurs d'expansion des ruissellements, seuls sont autorisés

2.9.1 - les ouvrages, travaux et aménagements de lutte contre les inondations, légalement autorisés.

2.9.2 - 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 événement de temps de retour 100 ans ;

2.9.3 - l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU, 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 événement de temps de retour 100 ans ;

2.9.4 - 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 ;

2.9.5 - les changements de destination à condition qu'ils n'aient pas pour effet d'exposer plus de personnes au risque inondations ;

2.9.6 - les clôtures qui ne constituent pas un obstacle à l'écoulement ou à l'expansion des axes de ruissellement (clôtures pleines et leur reconstruction interdites).

2.10 - Les ouvrages électriques à haute et très haute tension ainsi que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

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

---

### **ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 - Accès**

3.1.1 - Les accès doivent être adaptés à l'opération, aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, en tenant compte notamment des talus et plantations existants, et aux personnes utilisant ces accès

3.1.2 - Les accès et les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du ramassage des ordures ménagères, et être adaptés à l'opération future.

3.1.3 - Les accès doivent être aménagés de telle manière que :

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

#### **3.2 - Voirie**

3.2.1 - Les voies publiques et privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 - Eau potable**

4.1.1 - Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable sous pression, présentant des caractéristiques suffisantes, par des canalisations souterraines.

#### **4.2 - Assainissement eaux usées**

4.2.1 - Toute construction ou installation nouvelle sera obligatoirement raccordée au réseau d'assainissement collectif.

4.2.2 - L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseau public d'eaux pluviales est interdite.

#### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

##### 4.3.1 - Projet inférieur à 3 000 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/hectare aménagé 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 5 m<sup>3</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de surface imperméabilisées,
- Le dispositif devra se vidanger dans un délai compris entre 24 et 48 heures.

##### 4.3.2 - Projet supérieurs à 3 000 m<sup>2</sup>

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée par un dispositif de stockage et d'infiltration si l'aptitude des sols le permet. A défaut d'une perméabilité suffisante, un dispositif de stockage - restitution avec un rejet régulé à 2 litres/seconde/hectare aménagé vers un exutoire {réseau, talweg, ...} sera autorisé,
- 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.
- Le dispositif devra se vidanger dans un délai compris entre 24 et 48 heures.
- 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.

##### 4.3.3 - Pour tout projet 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.
- Le raccordement du débit de fuite devra être autorisé par le gestionnaire de l'exutoire sollicité.
- Le système d'assainissement des eaux pluviales mis en place doit être conforme aux dispositions prévues dans le règlement d'assainissement des eaux pluviales de la Métropole Rouen Normandie.
- Le gestionnaire de l'exutoire pourra demander la mise en place d'un système de dépollution des eaux pluviales avant raccordement.

#### 4.4 - Electricité

4.4.1 - Les lignes de distribution d'énergie électrique seront enterrées.

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

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1 - Les constructions doivent être implantées à 5 mètres minimum, constitué par la limite de l'espace public.

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1 - Les constructions devront être implantées à une distance minimale de 5 m.

7.2 - Pour les parcelles dont une limite séparative est constituée par un cours d'eau, les nouvelles clôtures et les constructions devront observer un recul minimum de 5 mètres par rapport au sommet de la berge. Cette bande de 5 mètres peut être végétalisée.

7.3 - Le long du Cailly, les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres par rapport au haut de la berge en vue de garantir leur préservation et leur entretien. Cette bande de 5 mètres doit être plantée ou enherbée.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 15 mètres au faîtage.

10.2 - Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour les installations de caractère technique, d'intérêts collectifs, de services publics ou superstructures nécessaires au fonctionnement des établissements et pour les équipements d'infrastructure autorisés dans la zone.

## **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Rappel : Tout projet d'architecture d'expression contemporaine sera recevable dès lors que cette architecture ne porte pas 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 - Généralités

11.1.1 - Sont interdits : tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect défectueux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, à moins qu'ils ne soient recouverts d'un parement ou d'un enduit.

11.1.2 - Les marges de reculement doivent être parfaitement entretenues et ne peuvent être occupées, même à titre provisoire, par des installations ou dépôts quelconques.

### 11.2 - Volumes et terrassements

11.2.1 - Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité d'aspect et de volume respectant l'environnement.

11.2.2 - Les constructions doivent être adaptées par leur type ou leur conception à la topographie du sol et non le sol à la construction.

11.2.3 - Les constructions sur tertre sont interdites.

### 11.3 - Toitures

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

11.3.2 - Les toitures-terrasses, mono pentes, toitures végétalisées et toitures courbes sont autorisées.

11.3.3 - L'emploi de matériaux de fortune et de volumes récupérés est interdit pour les abris de jardins notamment.

### 11.4 - Matériaux de couverture

11.4.1 - Les matériaux de couverture seront de couleur sombre et mate.

11.4.2 - L'emploi de tôles métalliques non peintes et de tout matériau brillant est interdit.

### 11.5 - Les capteurs solaires, antennes

11.5.1 - Les capteurs solaires, le chauffage solaire, les panneaux photovoltaïques, ou autres dispositifs suivant l'évolution des techniques liées à la valorisation des énergies propres, seront encastrés en toiture et feront l'objet d'une bonne intégration architecturale.

### 11.6 - Façades, matériaux

11.6.1 - L'unité d'aspect des constructions doit être recherchée par un traitement identique ou cohérent de toutes les façades y compris de celles des annexes visibles de la rue. Toutefois, les murs pignons et les soubassements peuvent être traités avec des matériaux différents (pignons et soubassements en briques par exemple) mais s'harmonisant entre eux.

11.6.2 - Une palette chromatique est annexée à ce règlement écrit.

11.6.3 - L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits ou peints (briques creuses, parpaings d'agglomérés, etc. ...) est interdit.

11.7 - Clôtures : La pose de clôture n'a aucun caractère obligatoire, toutefois en cas de clôture : Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect (forme, matériaux, couleur) en harmonie avec son environnement et la rue. Elles auront une hauteur maximale de 2 mètres.

## **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

12.1 - Le stationnement des véhicules, qu'il s'agisse des véhicules légers ou poids lourds, propres à l'entreprise ou de ceux utilisés par le personnel ou les visiteurs, doit obligatoirement être assuré en dehors des emprises publiques avec pour les véhicules léger un minimum de :

12.1.1 - 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de bureaux

12.1.2 - 1 place pour 100 m<sup>2</sup> de surface de locaux destinés à la production

12.1.3 - 1 place pour 400 m<sup>2</sup> de surface de stockage.

12.2 - Ces surfaces ne comprennent pas les aires destinées au stationnement des poids lourds qui seront aménagées en plus.

12.3 - Les aires de stationnement des véhicules légers seront réalisées en revêtement poreux.

12.4 - 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 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.

12.5 - Pour les agrandissements, restructurations ou changements d'affectation à usage autre que logement, le nombre de places de stationnement exigé sera calculé par application des ratios ci-dessus, aux m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette créée.

12.6 - Sauf en cas d'impossibilité technique avérée, les aires de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables. En cas de recours à des matériaux imperméables, la réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs de gestion des eaux pluviales.

## **ARTICLE UE 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 installations comprendront, au droit des limites séparatives constituant une limite avec une zone naturelle, et le plus près possible des clôtures, des plantations d'arbres de hautes tiges. Le long des limites séparatives avec la zone urbaine à vocation principale d'habitat il sera obligatoirement réalisé un écran végétal, sans qu'il puisse excéder une hauteur de 10 m.

13.3 - 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.

13.4 - Les espaces verts des opérations de construction doivent représenter au moins 20% de la superficie de l'unité foncière.

13.5 - Les opérations de constructions doivent faire l'objet de plantations à raison d'un arbre de tige par fraction de 400 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> doivent être accompagnés de la réalisation, sur leur pourtour, de plantations d'arbres d'alignement et d'écran boisé, et être recoupés par des plantations arbustives.

13.7 - Les plantations et espaces verts visés aux articles 13.1 et 13.2 feront l'objet d'un plan d'aménagement des abords, joint à la demande de permis de construire.

13.8 - Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales. Si les limites séparatives sont plantées, elles le seront également avec des essences locales. (cf. Titre VII de ce règlement).

13.9 - Les abords de cours d'eau devront être plantés d'espèces locales. La plantation d'espèces exotiques telles que la Renouée du Japon ou le Buddléia est interdite.

13.10 - La plantation d'espèces exotiques aux abords des rivières est strictement interdite (Renouée du Japon, Buddleia, Balsamine de l'Himalaya,...)

### **SECTION III - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

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

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

15.1 - L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

15.2 - Un dépassement des règles de hauteur des constructions fixées à l'article 10 du présent règlement est autorisé pour les constructions dont la consommation conventionnelle d'énergie pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux est inférieure d'au moins 20% à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de cette construction en application de la réglementation thermique en vigueur. Dans ce cas, la hauteur des constructions doit être définie pour répondre à cet objectif, sans que soit négligée leur insertion harmonieuse dans le paysage urbain.

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

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