

Le secteur Urbain Uc :

Caractère du secteur :

Le secteur Uc, correspond au hameau du Mont-Perreux, principal ensemble bâti excentré du tissu urbain du village et des communes limitrophes. Il est situé sur le plateau du Mont-Perreux et présente un caractère rural typique des formations de hameaux (bâti ancien composé de belles demeures, du château du Mont-Perreux et d'anciens bâtiments agricoles remarquables, tissu bâti aéré et champêtre, percées visuelles vers les espaces agricoles, etc.). L'objectif des dispositions de ce secteur est de permettre une densification mesurée du tissu bâti, sans remettre en cause son caractère de hameau.

Périmètre de protection éloigné du captage de Darnétal :

Au sein du périmètre de protection de captage représenté sur le règlement graphique, les prescriptions de la Déclaration d'Utilité Publique du captage de Darnétal, annexée au volume « Servitudes d'Utilité Publique », doivent être respectées.

Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) Cailly Aubette Robec a été prescrit par l'arrêté du 29 décembre 2008. Une fois approuvé, le PPRI vaudra Servitude d'Utilité Publique et ses dispositions s'imposeront sur le territoire de Saint-Martin-du-Vivier.

Il est fait application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme sur les demandes d'urbanisme pour gérer trois sources de risque dans l'attente de l'approbation du PPRI :

- Les ruissellements ;
- Les remontées de nappes ;
- Les débordements de cours d'eau.

Ainsi, « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

Article Uc.1. Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1. Les constructions et installations à vocation industrielle, agricole et d'entrepôt.
- 1.2. Les habitations légères de loisirs, groupées ou isolées et les résidences mobiles.
- 1.3. Les terrains aménagés pour le camping et les parcs résidentiels de loisirs.
- 1.4. Le stationnement des caravanes groupées.
- 1.5. L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- 1.6. Les affouillements et exhaussements de sol à l'exception de ceux :
 - ✓ directement liés aux travaux des constructions autorisées (à condition de maintenir le libre écoulement des eaux pluviales lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ liés aux équipements d'infrastructures (à condition de maintenir un libre écoulement lorsque le projet se situe en zone de ruissellement) ;
 - ✓ permettant de lever ou réduire un indice de cavité souterraine ;
 - ✓ permettant la réalisation d'aménagements de lutte contre les inondations.
- 1.7. Les dépôts de véhicules à l'air libre et les garages collectifs.
- 1.8. Tout dépôt ou décharge de déchets industriels ou domestiques, de ferraille ou de matériaux (de démolition) sont interdits.

Article Uc.2. Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés :

2.1. Les constructions à vocation d'habitation, leurs annexes et leurs extensions.

2.2. Les constructions à vocation de commerce, de bureaux, d'hébergements hôteliers, d'artisanat, leurs annexes et leurs extensions sous réserve qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone et des lieux avoisinants et qu'elles ne soient pas la source de nuisances pour l'environnement immédiat.

2.3. Le changement de destination des bâtiments existants sous réserve que la vocation nouvelle soit autorisée dans le secteur.

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

2.5. Les équipements publics.

2.6. Les aires de stationnement, de jeux ou de sport ouvertes au public.

2.7. Dans les zones de risque liées à la présomption d'un indice de cavité souterraine, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur ;
- ✓ de ne pas construire au droit de l'indice ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.8. Dans les zones de risque liées au ruissellement, seules sont autorisées les extensions mesurées des constructions existantes ainsi que les annexes de faible emprise, dans le cadre de l'évolution de l'habitat et de la mise aux normes des bâtiments d'activités, sous réserve :

- ✓ que leur emprise au sol n'excède pas 30 m² ;
- ✓ que la vocation de la construction principale soit autorisée dans le secteur
- ✓ de ne pas construire au droit du passage de l'axe de ruissellement ;
- ✓ que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logements.

2.9. La reconstruction des constructions détruites à la suite d'un sinistre (à l'exception d'un effondrement du sol ou d'une inondation) est autorisée à condition que la vocation de la construction soit admise dans le secteur.

Article Uc.3. Accès et voirie

Les accès :

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, en bon état de viabilité et dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des déchets, répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble envisagé.

3.2. L'autorisation de construire est délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec la circulation et le respect de la sécurité des usagers, et donc soumise à l'accord préalable du gestionnaire de la voirie.

3.3. Les accès doivent être traités comme des entrées charretières permettant le stationnement ou le positionnement d'une voiture, afin de permettre le stationnement temporaire d'un véhicule de passage. Le portail doit observer un recul d'au moins 5 mètres.

3.4. Les garages situés en contrebas de la voie d'accès doivent être aménagés de telle façon que soit réservée une aire sensiblement horizontale de 3 mètres de profondeur entre l'alignement et le sommet de la rampe d'accès. La pente ne doit pas excéder 10%.

3.5. Dans le cas de constructions ayant une rampe d'accès à un sous-sol, l'accès à cette rampe, limitrophe de la voirie, doit être surélevé par rapport au niveau de la voirie.

La voirie :

3.6. La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

3.7. Les voies en impasse doivent être évitées lors de la programmation de nouvelles opérations d'aménagement. Si aucune autre possibilité technique ne peut être préférée, elles doivent être aménagées de telle sorte que tous les types de véhicules utilitaires puissent faire demi-tour.

Article Uc.4. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau potable :

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

Assainissement des eaux usées :

4.2. Toute construction ou installation le nécessitant doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En cas d'impossibilité technique justifiée, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé, à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur, et contrôlé, conformément aux dispositions du Code de Santé Publique et du Code Général des Collectivités Territoriales, par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Assainissement des eaux pluviales :

4.3. 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 2l/s 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.
- ✓ Le dispositif devra se vidanger entre 24 et 48 heures.

4.4. 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 ;
- ✓ Le dispositif doit stocker et infiltrer un événement vicennal, sans rejet superficiel vers un exutoire.
- ✓ Pour les événements supérieurs à la pluie vicennale, un dispositif de stockage / restitution à l'exutoire sera réalisé.
- ✓ 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 2l/s/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.

4.5. 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 et entre 24h et 48h pour la pluie vicennale.
- ✓ 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.

Electricité et télécommunication :

4.6. Pour toute construction ou installation, les lignes de distribution d'énergie électrique, les lignes de communication téléphonique et autres réseaux seront enterrés.

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

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

Collecte des déchets :

4.9. 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.

4.10. Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, une gestion collective des déchets doit être envisagée.

Article Uc.5. Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article Uc.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ;
- ✓ soit dans le prolongement d'un alignement de façades existant.

6.2. L'article 6.1. ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites du domaine public.

6.3. Les abris de jardin doivent être implantés en façade arrière par rapport à la limite de l'emprise publique et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Article Uc.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Toute nouvelle construction doit être implantée :

- ✓ soit avec un recul minimum au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieur à 3 mètres par rapport à la limite séparative ;
- ✓ soit dans le prolongement des façades existantes.

7.2. De plus, les annexes et les extensions peuvent être implantées à une distance minimale de 1,5 mètre par rapport à la limite séparative sous réserve que leur hauteur soit inférieure à 3 mètres.

7.3. L'article 7.1. ne s'applique pas :

- ✓ aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux équipements publics qui peuvent s'implanter sans restriction de recul par rapport aux limites séparatives.
- ✓ aux éoliennes qui doivent être implantées avec un recul au moins égal à leur hauteur par rapport aux limites séparatives.

Article Uc.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

Article Uc.9. Emprise au sol

9.1. L'emprise au sol totale des constructions et des annexes est limitée à 25% de l'unité foncière.

9.2. L'emprise au sol maximale des abris de jardin est limitée à 10 m² par unité foncière.

Article Uc.10. Hauteur maximum des constructions

10.1. La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus haut du terrain naturel au pied de la construction et jusqu'à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

10.2. La hauteur maximale autorisée des constructions est de 8 mètres.

10.3. La hauteur maximale des annexes et des extensions ne peut dépasser la hauteur de la construction principale.

10.4. La hauteur maximale des constructions à vocation d'équipement public et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas réglementée.

Article Uc.11. Aspect extérieur

Généralités :

11.1. L'autorisation d'urbanisme peut être refusée ou subordonnée au respect 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.

11.2. Toutes les constructions doivent s'intégrer parfaitement à l'architecture de l'environnement immédiat. Elles doivent, par leur implantation, leur volume, leurs matériaux de construction ou leur teinte conforter l'aspect du bâti existant et préserver l'aspect de la rue et son homogénéité. Les projets contemporains de qualité sont autorisés s'ils s'intègrent à l'environnement immédiat.

11.3. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Un soin particulier doit être apporté à la qualité des matériaux utilisés pour les façades et la toiture afin de conserver durablement un aspect satisfaisant.

11.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent s'intégrer à l'environnement par leur aspect et leur implantation. Leurs éléments techniques, telles que les antennes, doivent être masqués.

11.5. Les éléments techniques extérieurs (systèmes d'énergie alternatifs, les autres systèmes de chauffage ou de climatisation ainsi que les systèmes de transmission satellite et autres installations techniques) doivent être le moins visibles possible depuis la rue. Il convient donc de les intégrer aux façades ou aux toitures de façon discrète, soignée et harmonieuse (coffret technique en harmonie avec la façade sur rue par exemple).

11.6. Les câbles de toute nature (électricité, téléphone, télévision, etc.) et les éléments techniques divers (descentes d'eau, caissons de volets roulants, climatiseurs...) installés sur les façades et/ou les toitures des constructions doivent être masqués ou intégrés à celles-ci de façon discrète et harmonieuse.

11.7. Les travaux d'extension et de réhabilitation des bâtiments ayant un caractère architectural et patrimonial doivent concourir à mettre en valeur le caractère originel des bâtiments.

Les toitures :

11.8. Les toitures des constructions principales doivent présenter deux pentes, supérieures à 20°, ainsi qu'un débord de toiture de minimum 30 cm.

11.9. Les toitures-terrasses et les toitures monopentes sont uniquement autorisées :

- ✓ dans le cas d'architecture contemporaine de qualité, à condition que la construction présente un ou plusieurs décrochés de façade et/ou de toiture ;
- ✓ dans le cadre de techniques innovantes d'économie ou de production d'énergie ;
- ✓ pour les faibles volumes, sans que leur superficie n'excède 30% de la surface totale des toitures ;
- ✓ pour les annexes non jointives, les toitures-terrasses peuvent être autorisées à condition de s'intégrer harmonieusement à la construction principale ;
- ✓ pour les constructions à vocation d'équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.10. Les tons ardoise, tuile foncée ou chaume sont exigés. Les couleurs vives et criardes et les aspects brillants et ondulés sont interdits pour toutes les toitures des constructions. Le ton des toitures de toute construction doit être en harmonie avec les autres constructions et annexes environnantes.

Les façades :

11.11. Toutes les façades, murs, pignons, menuiseries et conduits des constructions principales, des extensions et des annexes jointives doivent présenter un traitement architectural harmonieux dans le choix des teintes et des matériaux.

11.12. Le choix des teintes et des matériaux de façade est réalisé dans le respect de l'architecture dominante de l'environnement de la construction.

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

De même, l'emploi en parement extérieur de matériaux destinés à être revêtus, est interdit. L'emploi de bardages métalliques à ondes (ondes courbes ou en angles) est interdit, sauf pour des surfaces réduites dans le cas de volonté d'une expression architecturale. Cette interdiction ne vise pas les bardages plans. Les panneaux composites sont interdits.

Les couleurs criardes sont interdites. Les couleurs vives sont uniquement autorisées sur des surfaces réduites, pour souligner des éléments de détail d'architecture (modénature, corniche, bandeau, etc.).

11.14. Les façades en briques des constructions existantes doivent être conservées. La réalisation d'enduit ou de peinture sur une façade en briques est interdite. Elles doivent être réparées avec les mêmes matériaux si elles sont dégradées ; à défaut elles doivent faire l'objet d'un traitement global.

11.15. Dans le cas de modification des ouvertures existantes sur des constructions en briques, leurs proportions plus hautes que larges et leurs dispositions sur un même axe vertical entre les différents étages doivent être respectées.

Les clôtures :

11.16. Les clôtures ne doivent pas constituer un obstacle aux eaux de ruissellement.

11.17. Les clôtures doivent être constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie d'essences locales. La hauteur totale de l'ensemble ne doit pas dépasser 2 mètres sur limite séparative et 1,50 mètre sur rue.

En dehors de zones de risques liées au ruissellement, reportées sur le règlement graphique, les soubassements en matériau plein sont autorisés dans la limite de 0,40 mètre maximum de hauteur, recouverts d'un chapeau, à condition de préserver l'aspect de la rue.

11.18. Les murs de clôtures en matériaux pleins sont uniquement autorisés en prolongement harmonieux de murs déjà existants présentant un intérêt architectural et situés en limite du domaine public. Ils doivent être réalisés dans les mêmes proportions et avec les mêmes caractéristiques que ces derniers (sans dépasser 1,50 mètre de hauteur) et sous réserve d'une bonne intégration vis-à-vis de l'aspect de la rue.

Article Uc.12. Stationnement des véhicules

12.1. Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des usagers doit être assuré sur la parcelle utilisée, en dehors de la voie publique.

Le stationnement des camping-cars doit faire l'objet d'un traitement végétal afin de limiter leur visibilité depuis l'espace public.

12.2. Un emplacement doit être réservé, par logement, au stationnement commode et sécurisé des vélos.

12.3. Il est exigé pour toute nouvelle construction à vocation de logement, le nombre de places de stationnement automobile suivant :

- ✓ 1 place de stationnement pour les logements de moins 50 m² de surface de plancher, et pour les logements aidés ;
- ✓ 2 places de stationnement pour les logements de plus de 50 m² de surface de plancher ;
- ✓ dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, de plus de 10 logements, des places supplémentaires doivent être réalisées pour l'accueil des visiteurs à raison de 2 places pour 5 logements ;
- ✓ en cas de division de logements, les places de stationnement correspondant au nombre total de logements doivent être créées.

12.4. Il est exigé pour toute nouvelle construction à vocation d'hébergement hôtelier, le nombre de places de stationnement suivant :

- 1 place par chambre ;
- 1 place par tranche de 10 m² de surface de salle de restaurant.

12.5. Il est exigé pour toute nouvelle construction à vocation d'activité commerciale ou artisanale, le nombre de places de stationnement suivant :

- 1 place pour 25 m² de surface de plancher ouverte au public.

12.6. Pour toute nouvelle construction à vocation d'équipement public, le nombre de places de stationnement doit être adapté aux besoins inhérents à l'activité.

12.7. En cas de changement de destination de tout ou partie d'un bâtiment existant, le nombre minimum de places afférentes à la nouvelle destination doit correspondre aux règles définies précédemment.

Article Uc.13. Espaces libres et plantations

13.1. Une surface égale ou supérieure à 40% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.

13.2. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Une liste « palette des essences locales » est à disposition en annexe du présent règlement.

13.3. Les espaces non utilisés pour les constructions, la voirie et le stationnement doivent être aménagés en espaces verts.

13.4. Une attention particulière doit être portée à la qualité environnementale et paysagère des aires de stationnement (intégration paysagère, gestion des eaux pluviales, qualité de revêtement,...).

Article Uc.14. Coefficient d'Occupation des Sols

Sans objet.

Article Uc.15. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales

15.1. Les constructions doivent être implantées pour tirer le meilleur profit des apports gratuits du soleil (lumière, chaleur, etc.).

15.2. Les panneaux solaires sont autorisés, sous réserve d'être intégrés dans les pentes de toiture, en respectant une intégration soignée : sans surépaisseur, aligné ou dans le rythme de la façade.

Article Uc.16. Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1. Toute nouvelle construction doit intégrer dans ses réseaux enterrés, entre le domaine public et la construction, un dispositif technique adapté pour permettre le raccordement à la fibre optique.