

Chapitre 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère et vocation de la zone

La zone **UB** correspond à une zone urbaine périphérique à vocation principale d'habitat, d'équipement et d'activité d'accompagnement.

Les parcelles se trouvant à l'aval des zones agricoles situées sur les versants sont susceptibles d'être touchées par des ruissellements diffus qui ponctuels peuvent générer des contraintes.

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Le stationnement des caravanes
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
 - permanent
 - saisonniers
- Les exhaussements et affouillements de sol, sauf ceux visés à l'article 2
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- Les alignements sur rue de plus de deux garages individuels.
- Les constructions à usage d'activité (commerciale, artisanale, de bureau, hôtelière...), sauf celles prévues à l'article 2
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles visées à l'article 2
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais, mares ou talus est interdit.
- Toutes constructions dans le secteur de ruissellements figurant au zonage, sauf celles prévues à l'article 2

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les constructions non interdites à l'article UB1 et les occupations ou installations autorisées sous les réserves et conditions fixées ci-après :

- Les exhaussements et affouillements de sol nécessaires à l'urbanisation ou liés aux équipements d'infrastructures
- la reconstruction d'un bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, ou pour cause de vétusté, y compris son extension mesurée
- Les constructions à usage d'activités telles que commerciales, artisanales, de bureau, d'hôtellerie à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnées par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion.
- Les constructions en deçà du niveau du sol sont autorisées sous condition de posséder une entrée ne faisant pas face au bassin versant.

Dans le secteur inondable figurant au zonage :

Compte tenu des inondations liées aux risques de la crue de la Seine, le premier le

premier niveau habitable des constructions, devra être institué au dessus de la crue de référence augmentée de 30 cm.

Dans le secteur de ruissellements figurant au zonage, seuls sont autorisés :

- les ouvrages ayant pour vocation de limiter les risques de ruissellements.
- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations.

ARTICLE UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées.

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

A cet effet, au droit des entrées, les clôtures seront établies à 5m en retrait de la limite d'emprise publique.

Les accès aux terrains situés à un niveau différent des voies doivent comporter une aire horizontale de 3m de long, mesurée depuis la limite d'emprise publique.

Ils doivent notamment être aménagés de telle manière que :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque peut être interdit, tel est le cas le long de la route départementale n° 67.

Les voies ou rampes d'accès aux futures habitations et notamment aux sous sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries les inondent.

Desserte :

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

Les voies en impasse supportant une circulation publique et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services publics.

ARTICLE UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

Alimentation en eau potable

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

Assainissement eaux usées

Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public d'assainissement ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme 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, quand celui-ci sera réalisé. Le raccordement sera alors obligatoire et à la charge du propriétaire.

Assainissement eaux pluviales

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 demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/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.

ARTICLE UB 5 - La superficie minimale des terrains constructibles

En l'absence de réseau d'assainissement collectif, un minimum parcellaire de 1500m² est exigé pour toute nouvelle construction à titre principal.

ARTICLE UB 6 - L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent observer un recul minimum par rapport à la limite d'emprise des voies de 5m.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter à l'alignement ou avec un recul de 3m.

ARTICLE UB 7 - L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative si le pignon ou la façade implanté en limite séparative est inférieur à 2,50 m de hauteur, ou si la nouvelle construction doit s'adosser à un bâtiment existant lui-même implanté en limite de propriété,
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en limite séparative sans condition de hauteur minimale.
- soit en observant un recul par rapport à celle-ci égal à au moins la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieur à 3m dans les autres cas.
Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics peuvent s'implanter en recul d'au moins 3 mètres, sans condition de hauteur minimale.

ARTICLE UB 8 - L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - L'emprise au sol des constructions

La projection verticale au sol de toutes les constructions artisanales ou commerciales, y compris les décrochements et les saillies ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Pour les autres types d'occupation du sol, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UB 10 - La hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 1 étage droit sur rez-de-chaussée plus comble aménageable.

Pour les autres constructions, cette hauteur est fixée à 6 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.

ARTICLE UB 11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Généralités

Le permis de construire peut être refusé pour des constructions ou installations ne présentant pas d'unité d'aspect, ni de réel équilibre dans le jeu des volumes, l'emploi des

matériaux, le rythme et les proportions des percements, la modénature et la coloration des parements de façades.

Dans un ensemble de constructions présentant une unité de volume, de matériaux, de couleur ou de style, le permis de construire peut être refusé si les travaux projetés sont de nature à rompre l'harmonie de l'ensemble, principalement si la composition des façades ne tient pas compte des modules du bâti existant.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les annexes doivent être construites en harmonie de matériaux avec le bâtiment principal.

Concernant les éléments architecturaux remarquables repérés au plan de zonage, sont autorisés l'adjonction, l'extension, la transformation sous réserve de présenter un projet architectural de qualité s'insérant de manière harmonieuse dans le bâti existant.

Adaptation au sol

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

Aspect

Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans de bois et faux marbre ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux d'aspect médiocre sont interdits.

Toitures

La pente des toitures principales des constructions d'habitation doit être comprise entre 40° et 60° sur l'horizontale.

Les matériaux de couverture doivent être d'aspect : ardoise naturelles, tuiles de terre cuite plates petit modèle, ardoise fibro,.

Les toitures terrasse ou monopente sont interdites sauf :

- pour les bâtiments annexes de faible volume dans la mesure où ils s'intègrent de façon satisfaisante à la partie existante,
- pour les bâtiments s'inscrivant sur des terrains à forte pente,
- dans le cas d'architecture contemporaine de qualité intégrée dans le site.

L'emploi des matériaux brillants tel que la tôle ondulée est interdit.

Clôtures

Les murs de clôture sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants. Les clôtures de haies vives devront être :

- composées d'essences locales reconnues comme telles,
- d'une hauteur maximum de 1m20,
- plantées avec un recul minimum de 1m par rapport à l'emprise publique.

La construction ou la reconstruction de clôture existante présentant des rythmes et des matières intéressantes (briques, pierres, moellons, silex...) est autorisée.

ARTICLE UB 12 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

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 des voies de circulation.

Des aires de stationnement sont exigées à raison d'un minimum de 2 places par logement aménagées dans la propriété.

Modalités d'application :

La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

ARTICLE UB 13 - Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues, ou remplacées par des plantations constituées d'essences locales, notamment d'arbres fruitiers.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être traités en espaces verts d'agrément ou en jardins familiaux et ne peuvent être occupés par des dépôts même à titre provisoire.

Chaque construction nouvelle doit être accompagnée d'au moins un arbre de moyen développement par fraction de 250 m² de terrain.

Dans les espaces répertoriés comme « Eléments Paysagers à Protéger » au sens de l'article L.123-.1 du Code de l'Urbanisme, toute construction ou installation devra sauvegarder et mettre en valeur les espaces protégés.

Toute modification de ces espaces de nature à porter atteinte à leur unité ou à leur caractère est interdite.

Les cheminements de nature perméable ou végétalisés sont autorisés dans les Espaces Paysagers à Protéger.

La coupe et l'abattage des arbres remarquables répertoriés sont interdits, sauf pour raison phytosanitaire dûment justifiée.

ARTICLE UB 14 - Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10

La valeur maximale du COS est fixée à 0,20 pour les constructions à usage d'habitation.

Il n'est pas fixé de COS pour les autres types d'occupation du sol.
