

Chapitre I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

La zone U comprend les parties déjà urbanisées de la commune, regroupant essentiellement de l'habitat, mais aussi services et activités, sous la forme du bourg et de son extension jusqu'à la route nationale.

La zone U inclut:

- le secteur U strict, correspondant au bourg,
- le secteur Ua, correspondant au hameau de Franquevillette,
- le secteur Ub, à vocation de commerces et d'activités au cœur du bourg
- le secteur Uya, à vocation de zone d'activités artisanales, industrielles et commerciales
- le secteur Uyb, à vocation de zone d'activités artisanales, industrielles et tertiaires
- le secteur Uyc, à vocation de zone d'activités artisanales, industrielles et commerciales
- le secteur Uyd, à vocation de zone d'activités artisanales et commerciales
- le secteur Uz, correspondant à l'aéroport

Plusieurs de ces secteurs sont affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron). Les espaces concernés font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement.

Plusieurs espaces de ces secteurs sont soumis aux dispositions du Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport Rouen Vallée de Seine. Ils correspondent à des zones de bruit fort, dites A ou B, et des zones de bruit modéré, dites C. Les prescriptions correspondantes sont reprises dans le présent règlement.

Article U 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- 1.1 - Les constructions et installations à usage artisanal, industriel et commerciale, sauf celles désignées à l'article 2.
- 1.2 - Dans les secteurs Uya, Uyb, Uyc, Uyd et Uz, toutes les constructions, sauf celles désignées à l'article 2.
- 1.3 - Les carrières.

- 1.4 - Les terrains aménagés pour camping ou stationnement des caravanes et les installations y afférentes, sauf ceux désignés à l'article 2.
- 1.5 - Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron) :
 - toute construction nouvelle,
 - tout agrandissement de plus de 20m² hors œuvre nette et tout changement de destination, augmentant le nombre de logements,
 - tout remblaiement, à l'exception de ceux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations.
- 1.6 - Dans les espaces concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Rouen Vallée de Seine, désignées sur les documents graphiques par des hachures inclinées rouge, bleues ou vertes, toutes les habitations, sauf celles désignées à l'article 2.
- 1.7 - Dans les espaces concernés par les zones A et B du plan d'exposition au bruit de l'aéroport Rouen Vallée de Seine, désignées sur les documents graphiques par des hachures inclinées respectivement rouge et bleues, les équipements publics ou collectifs sont interdits sauf s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes
- 1.7 - Les dépôts d'ordures ménagères ou industrielles de toutes sortes, de ferrailles et autres métaux.
- 1.8 - La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus ainsi que le remblaiement des mares, bassins et fossés

Article U 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Peuvent être autorisés:

- 2.1 - Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement, et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- 2.2 - Dans les secteurs U et Ua, les constructions ou installations commerciales, artisanales ou industrielles, y compris leur extension, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, dans la limite de 1000m² de surface hors œuvre nette), à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- 2.3 - Dans le secteur Ub,
 - les constructions ou installations à activités commerciales, y compris leur extension, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, et d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
 - les constructions ou installations à activités artisanales ou industrielle, y compris leur extension, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, dans la limite de 1000m² de surface hors œuvre nette, à condition d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
- 2.4 - Dans le secteur Uya,
 - les constructions ou installations à activités commerciales, artisanales ou industrielles, y compris leur extension, à condition de ne créer aucune nuisance pour le voisinage, et d'être compatibles (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone

- Le stationnement des caravanes exposées pour la vente
- 2.5 - Dans le secteur Uyb,
- les constructions ou installations à activités artisanales, industrielles ou tertiaires, y compris leur extension, à condition d'être compatible (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
 - Les constructions, occupations et utilisations du sol, existantes et édifiées avant l'approbation de cette modification du PLU (juillet 2013), qui auraient une destination dont la création est interdite à l'article 1 de la zone U, sont autorisées à se maintenir sur le site, se reconstruire en cas de sinistre et s'étendre.
 - L'installation des halls d'exposition des produits d'une entreprise et des espaces de vente de produits fabriqués sur place, c'est-à-dire des « activités commerciales » strictement liées à l'activité de production ainsi que des activités d'entreposage de produits.
 - Les constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone
- 2.6 - Dans le secteur Uyc,
- les constructions ou installations à activités commerciales, artisanales ou industrielles, à condition d'être compatible (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
 - L'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone
 - Le stationnement des caravanes exposées pour la vente.
- 2.7 - Dans le secteur Uyd,
- L'extension et le changement de destination des constructions ou installations à activités commerciales, artisanales ou industrielle, à condition d'être compatible (en ce qui concerne la nature et la quantité des effluents) avec les infrastructures existantes.
 - L'extension des constructions à usage d'habitation nécessaires à la direction, au gardiennage ou à la surveillance des établissements édifiés dans la zone
 - Le stationnement des caravanes exposées pour la vente.
- 2.8 - Dans le secteur Uz,
- L'aménagement et l'extension des installations et constructions existantes et projetées de l'aérodrome.
 - Les installations, les équipements et les constructions relatifs à des activités liées directement à l'aéroport,
- 2.9 - Sauf dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), et/ou par un risque d'effondrement de cavité souterraine (délimité sur les documents graphiques par des hachures verticales de couleur marron), l'extension des bâtiments existants, y compris leurs annexes non jointives, dans la limite de la plus grande de ces deux valeurs :
- o une surface hors œuvre nette totale de 170m²
 - o la surface hors œuvre nette totale susceptible d'être construite en application du COS
- la reconstruction sur place des constructions détruites à la suite d'un sinistre (sauf, en ce qui concerne les espaces affectés par un risque d'inondation, les constructions détruites à la suite d'une inondation et en ce qui concerne les espaces affectés par un risque d'effondrement de cavité souterraine, les constructions détruites à la suite d'un effondrement), avec une surface de plancher au maximum équivalent ou agrandie de façon mesurée (20 m² de surface hors œuvre nette en plus).
- 2.10 - Dans les espaces concernés par le plan d'exposition au bruit de l'aéroport Rouen Vallée de Seine (PEB), peuvent être autorisés :
- l'aménagement et l'extension mesurée (20m² de surface hors œuvre nette) des habitations existantes, sans création de nouveau logement
 - dans la zone C (repérée sur les documents graphiques par des hachures inclinées vertes), les logements de fonction nécessaires aux activités artisanales, industrielles ou commerciales admises dans la zone

- 2.11 - Les affouillements et exhaussements pour la réalisation d'ouvrages techniques, et notamment les aménagements hydrauliques, et les aménagements paysagers.
- 2.12 - Les aménagements ayant pour objet de préciser ou de supprimer les risques naturels

Article U 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

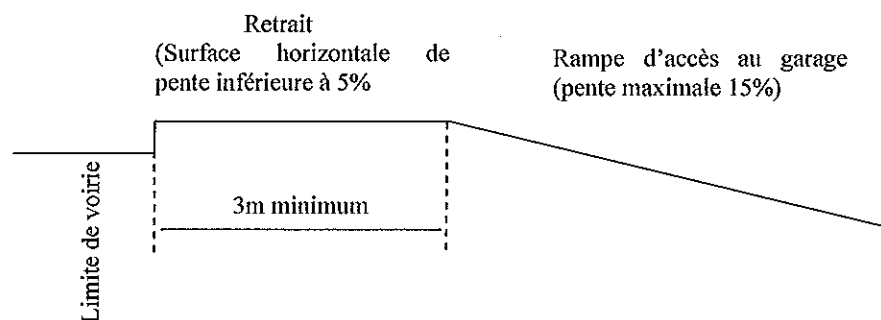
- 3.1 - Toute construction ou installation doit être desservie par une voie publique ou privée.

Les caractéristiques de ces accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Dans le cas de division de propriétés, la desserte de tout terrain devra être assurée.

- 3.2 - Toutes les dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés, notamment par la réalisation d'une sortie charretière, permettant l'arrêt d'une voiture entre le portail et la voirie, sans qu'il empiète sur cette voirie.
- 3.3 - Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques ou privées, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- 3.4 - En cas de garage en sous sol, la rampe d'accès au garage, dont la pente ne devra pas être supérieure à 15%, observera un retrait (surface horizontale ou en pente inférieure à 5%) de 3m par rapport à la limite de voirie.
- 3.5 - 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 ne les inondent
- 3.6 - Dans le secteur Uya, les accès (sauf piétons) devront rejoindre une sortie unique sur la route départementale 6014, située en face de la rue Maryse Bastié (route d'accès à l'aéroport)
- 3.7 - Dans le secteur Uyb, les accès devront rejoindre directement ou indirectement la rue Maryse Bastié (route d'accès à l'aéroport).



Article U 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que les conditions de réalisation d'un assainissement individuel

4.1 EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau public d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant.

4.2 ASSAINISSEMENT EAUX USEES

Le branchement sur le réseau public d'assainissement des eaux usées, lorsqu'il existe, est obligatoire pour toute opération nouvelle le nécessitant. Les eaux résiduaires industrielles ou artisanales seront rejetées au réseau public après pré-traitement éventuel et à condition que le débit et les caractéristiques des effluents soient compatibles avec les caractéristiques de fonctionnement de l'ouvrage collectif, et satisfassent à la réglementation en vigueur.

En absence de réseau d'assainissement collectif ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place selon la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire.

4.3 ASSAINISSEMENT PLUVIAL

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 10l/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.

4.4 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les branchements électriques et téléphoniques doivent être enterrés. Quand le réseau public est aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain (c'est à dire que le réseau privé doit être enterré, et déboucher sur un dispositif permettant le branchement sur le réseau public, à l'extérieur de la propriété)

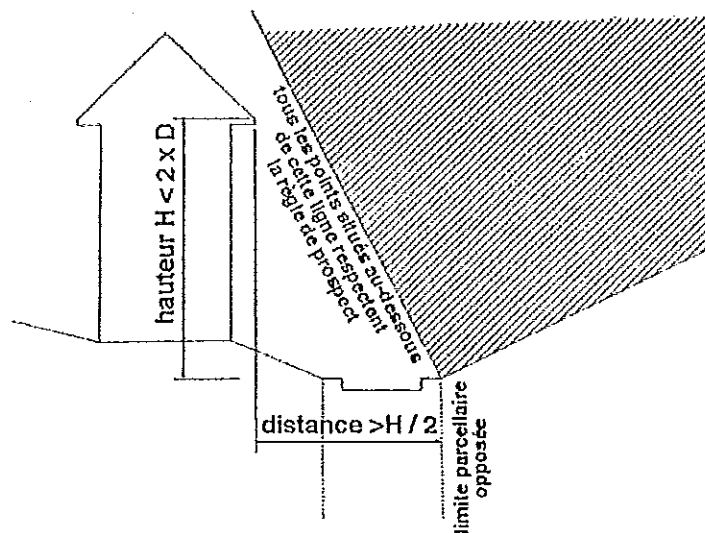
Article U 5- Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif

- 5.1 Lorsque le réseau public d'assainissement n'existe pas à proximité, et qu'un assainissement autonome est nécessaire, la surface minimale du terrain doit être de 1500 m².

Article U 6- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

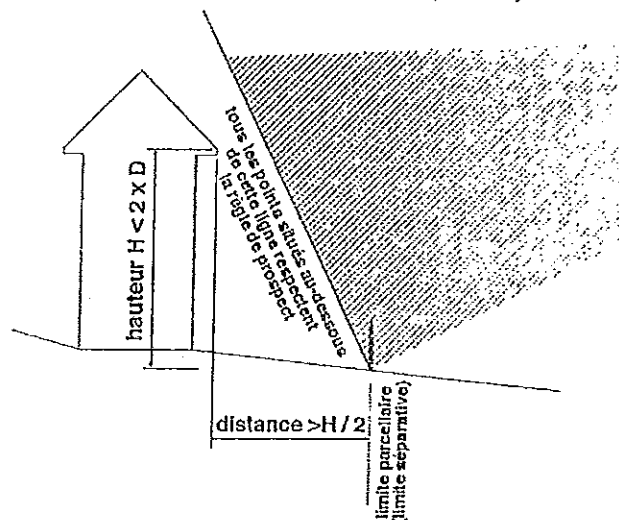
- 6.1 En retrait minimal de 15 m par rapport à la limite parcellaire de la route départementale 6014 pour les secteurs Uya, Uyb, et Uyd.
- 6.2 En retrait minimal de 75 m par rapport à l'axe de la route départementale 6014 pour le secteur Uz
- 6.3 Pour toutes les autres situations,
- Soit aux alignements de façades, constitués par les bâtiments existants distants à moins de 12 m.
- Soit en retrait minimal de 12 m par rapport à la limite parcellaire de la RD 6014
- Soit en retrait minimal de 5 m par rapport à la limite parcellaire des autres voies et emprises publiques.
- 6.4 Dans tous les cas d'application de l'article 6.3 précédent, la distance séparant la construction de l'alignement opposé ne doit pas être inférieure au double de la différence de hauteur.



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

Les constructions doivent être implantées :

- 7.1 Soit en limite séparative
- 7.2 Soit à une distance minimale en tout point de la limite au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L > H/2$) avec un minimum de 3,00m



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

Pas de prescription spéciale

Article U 9- Emprise au sol des constructions

Pas de prescription spéciale

Article U 10 Hauteur maximale des constructions

Sous réserve de l'application des servitudes liées à la présence de l'aéroport :

- 10.1 La hauteur de toute construction, y compris sur terrain en pente, ne devra pas, en tout point du terrain, excéder :
 - Ni R+2+Comble
 - ni 12m 50 hors tout
- 10.2 Pour les équipements publics, cette hauteur hors tout maximale est portée à 25m.

La hauteur mesurée verticalement en tous points à partir du sol existant, cheminées et autres superstructures ponctuelles exclues.

Il n'est pas fixé de limite de hauteur pour les installations aéroportuaires de la zone Uz.

Article U 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Généralités

- 11.1.1 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.

- 11.1.2 Tout pastiche d'une architecture disparue ou étrangère à la région est interdit.

- 11.1.3 En cas de travaux de transformation ou d'agrandissement de constructions existantes de qualité ou de constructions d'annexes, ceux-ci doivent respecter ou restituer le caractère de l'ensemble.

11.2 Adaptation au sol

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

- 11.2.2 Sur les terrains plats, la cote du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0,6 m au-dessus du terrain naturel mesuré en tout point de la construction.

- 11.2.3 Les bâtiments situés à moins de 50 m d'une mare ou d'un espace affecté par un risque d'inondation ne devront pas avoir de sous sol.

11.3 Aspect

- 11.3.1 Tant sur les constructions que sur les clôtures, les maçonneries doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les bâtiments anciens. Dans les secteurs Uya et Uyb, les façades doivent présenter des teintes en harmonie avec celles des matériaux rencontrés sur les installations aéroportuaires.

- 11.3.2 Les enduits imitant des matériaux tels que faux moellons, fausses briques, faux pans et faux marbre sont interdits, sauf en cas d'extension bien intégrée à une maison de style particulier (type anglo-normand par exemple). On pourra utiliser des clins, notamment sur les pignons aveugles pour diminuer leur importance.

- 11.3.3 Les matériaux ne présentant pas par eux même un parement satisfaisant pour rester apparent (briques creuses, parpaings, etc ...) seront obligatoirement recouverts.

Les enduits seront choisis dans la gamme des ocres, en excluant les teintes trop claires.

- 11.3.4 Les façades seront de teinte non brillante, en harmonie avec l'environnement existant, ce qui exclut notamment le blanc.

11.4 Toitures

- 11.4.1 Les toitures des habitations doivent comporter au moins deux pentes. Ces pentes seront supérieures à 30°, sauf en ce qui concerne les petits appentis (d'une surface inférieure à 20m²), pour lesquels une pente unique et plus faible est admise. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- 11.4.2 Les toitures - terrasses sont interdites pour les constructions d'habitation, sauf dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.3 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, industrielle ou aéroportuaire, les toitures de faible pente sont acceptées.
- 11.4.4 En cas d'extension d'une construction, les nouvelles toitures devront tenir compte des volumes et des matériaux existants s'ils sont de qualité.
- 11.4.5 Les toitures des constructions d'habitation devront être réalisées soit en ardoise, soit en tuile de terre cuite, soit en matériaux de teinte analogue au format adapté à une pose de 20 éléments minimum au m². La couverture en chaume est également admise. Des matériaux différents (zinc, inox,...) peuvent être éventuellement acceptés dans le cas d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site.
- 11.4.5 Pour les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, industrielle ou aéroportuaire, les matériaux de couverture seront de couleur foncée ardoise ou tuile.
- 11.4.6 Dans les secteurs Uya et Uyb, les toitures doivent présenter des pentes inférieures à 30°. Elles peuvent comprendre des toitures terrasses.

11.5. Clôtures

- 11.5.1 Les murs de clôtures sur rue doivent être traités en harmonie avec les façades des constructions. La nature, la hauteur (qui ne doit pas dépasser 1,5 m) et l'aspect des clôtures doivent s'harmoniser avec les lieux avoisinants.

Les clôtures réalisées en maçonnerie ne devront pas être revêtues uniquement d'enduit, mais comporter des modénatures en briques (harpes, bandeaux...), en privilégiant les modèles traditionnels en briques et silex.
- 11.5.2 Les clôtures réalisées en plaques préfabriquées sont interdites (sauf pour leur soubassement jusqu'à 0,5m de hauteur).
- 11.5.3 Si les clôtures ne sont pas réalisées en maçonnerie, elles seront constituées de haies vives composées de trois essences locales ou régionales au moins (charme, hêtre, houx, cornouiller, noisetier, troène...), excluant les conifères. Elle sera doublée d'un grillage.
- 11.5.4 Dans les espaces affectés par un risque d'inondation (délimité sur les documents graphiques par des hachures horizontales de couleur bleue), les clôtures devront être ajourées jusqu'au niveau du terrain naturel afin de permettre la libre circulation des eaux.

Article U 12 - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement

- 12.1 - Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules, il est exigé pour les constructions à usage d'habitat deux places par unité de logement, sur le terrain privatif, en dehors de l'entrée charretière qui doit rester libre.

- 12.2 - Il est exigé pour les constructions à usage d'activité artisanale ou industrielle 2 places pour 3 emplois

Le stationnement de la totalité 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 sera obligatoirement assuré en dehors des emprises publiques.

- 12.3 - Pour les autres constructions et installations le nombre de places de stationnement sera adapté en fonction des projets, sur la base minimale de 1 place par 50m² de SHON. Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou à l'aéroport, pour lesquels le nombre de places de stationnement sera uniquement adapté en fonction du projet.

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

Article U 13 - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations

- 13.1 Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces communs et les espaces libres des aires de stationnement devront être plantés et ne peuvent être occupés, même à titre provisoire par des dépôts.
- 13.2 Sauf pour le secteur Uz, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100m² de terrain.
- 13.3 Sauf pour le secteur Uz, les espaces non bâtis doivent être plantés à raison d'un arbre pour 200m². Dans les secteurs Uya et Uyb, ces arbres devront être regroupés en bosquets d'au moins 5 arbres.
- 13.3 Pour le secteur Uz, les espaces non utilisés pour les activités aéroportuaires seront engazonnés et entretenus.

Article U 14 - Coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10

- 14.1 Le COS applicable est de 0,25 pour les secteurs Ua et Uyd.
Le COS applicable est de 0,4 pour les secteurs U, Ub et Uya.
Le COS applicable est de 0,6 pour les secteurs Uyb et Uyc.
- 14.2 Un dépassement du COS de 20% est autorisé pour les constructions à usage d'habitation:
- remplissant des critères de performance énergétique (label « haute performance énergétique », conformément à l'arrêté du 27 juillet 2006)
 - ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable (couvrant une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens de l'article R. 111-20 du code de la construction et de l'habitation)
- 14.3 Le COS applicable pour les constructions publiques et les activités commerciales (secteurs Ub et Uya) est de 0,7.
- 14.4 Il n'est pas fixé de COS pour le secteur Uz.