

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE U

PREAMBULE

1 – Vocation principale

Il s'agit d'une zone urbaine mixte, à vocation d'habitat, de services, d'artisanat et de commerces.

2 – Rappels

Le permis de construire peut être refusé ou n'être délivré que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les bâtiments sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Il est rappelé que dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m².

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection du captage d'eau, les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

Plus largement, l'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs sont interdits.

L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

La zone U est concernée par le tracé du Talweg principal ainsi que les talwegs notés 2a et 2b, 3 et 4.

L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables est interdit.

Il est rappelé que les démolitions sont soumises à permis de démolir, en application de l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE U 01 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits :

- La création d'établissements à usage d'activité industrielle,
- Les installations classées
- La création de sièges d'exploitation agricole et de bâtiments d'élevage,
- La création de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières,
- Les puits et forages,
- Les installations établies depuis plus de 3 mois susceptibles de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituées par d'anciens véhicules

désaffectés, des abris autres qu'à usage public à l'exception des installations de chantier,

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets industriels ou domestiques,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction permanents, les stands de tir et les pistes de karting,
- L'aménagement de sous-sols existants en locaux habitables,
- L'obstruction et le comblement du Robec, de son lit fossile, et de l'ensemble des thalwegs,
- Toute nouvelle construction dans les secteurs à risque, concernés par les talwegs,
- La construction de tout nouveau bâtiment dans les zones d'expansion des ruissellements et dans les zones de remontée de la nappe phréatique,
- Toute nouvelle construction dans les zones déjà inondées. Seules sont autorisées les extensions limitées sous réserve que le niveau habitable soit situé 30 centimètres au dessus des plus hautes eaux connues.

ARTICLE U 02 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées les constructions ou installations de toute nature sous réserve des conditions ci-après et des interdictions énumérées à l'article 1.

Afin de veiller à une parfaite intégration des constructions aux sites, les adaptations au sol de celles-ci doivent être traitées de façon à s'approcher au mieux du terrain naturel et éviter les exhaussements et affouillements trop importants.

Pour les aménagements extérieurs, la hauteur des murs de soutènement épaulant un remblai, une terrasse, etc, est limitée à 1,20 mètre.

L'édification de clôtures et portails est soumise à déclaration de travaux exemptés de permis de construire.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R. 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les constructions et installations de toute nature, les dépôts, les exhaussements et affouillements des sols nécessaires à l'entretien et au fonctionnement du service public ferroviaire et des services d'intérêts collectifs, sont autorisés.

Il est également rappelé que dans les périmètres de protection du captage d'eau, les constructions et installations sont autorisées dès lors qu'elles sont compatibles avec le maintien de la qualité des eaux.

Les terrains à moins de 100 mètres de l'axe du Robec et de son lit fossile, ainsi que les zones potentiellement inondables identifiées le long des talwegs, ne peuvent être, même partiellement, remblayés, à l'exception des travaux nécessaires à la réalisation d'ouvrages hydrauliques.

L'obstruction et le comblement du lit fossile du Robec sont interdits, sauf pour les constructions et aménagement de lutte contre les inondations.

L'aménagement du lit fossile du Robec est soumis à autorisation de la commune sur avis favorable de la Communauté d'Agglomération Rouennaise.

Cavités souterraines :

- Indice connu : Dans les secteurs de sécurité autour d'un indice connu, à défaut de présentation d'une étude faite par un organisme qualifié, qui précisera si le projet

envisagé présente ou non un risque pour les biens et les personnes, il sera refusé en application de l'article R. 111-2 du code de l'urbanisme. Cette prescription ne concernera pas les projets d'extensions mesurées et autres annexes.

- Présomption de cavités souterraines : Dans les secteurs où la présence de cavité souterraines est suspectée et indiquée au plan de recensement des indices de ces cavités, il est rappelé que le pétitionnaire devra s'assurer que le terrain pourra supporter sans dommage les constructions et installations projetées.

ARTICLE U 03 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS

1 – Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès nécessaires aux constructions doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Le cas échéant les portails devront être en recul suffisant.

L'autorisation d'occupation ou d'utilisation des sols peut être subordonnée à l'obligation de se desservir, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, à partir de la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les groupes de garages individuels ou les aires de stationnement privées doivent être disposés sur le terrain de manière à ne présenter qu'un seul accès sur la voie publique ou deux accès en sens unique.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

L'emprise des voies créées doit tenir compte de la taille de l'opération et de la situation de ces voies dans le réseau des voies environnantes actuelles ou futures.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour (notamment ceux des services publics : lutte contre l'incendie, ordures ménagères).

ARTICLE U 04 – CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 – Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ou toute installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par un branchement de caractéristiques suffisantes.

2 – Assainissement

a) Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement, par canalisations souterraines, est obligatoire pour toutes constructions.

b) Eaux résiduaires des activités non domestiques

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement conforme à la réglementation en vigueur et doit se faire dans le respect des textes réglementaires.

Cependant, certains effluents, compte tenu de leur nature ou de leur quantité, peuvent ne pas être autorisés à être rejetés dans le réseau collectif.

c) Eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds et ne pas aggraver la situation à l'aval. Avant rejet, les eaux pluviales devront donc être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration...). Sauf impossibilité technique liée à la nature du sol ou à la protection des nappes phréatiques, 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 demandée. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base minimum de événements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté sera limité au maximum à 10 l/s/ha. En tout état de cause, les prescriptions correspondantes devront être conformes aux exigences de la Communauté de l'Agglomération Rouennaise.

3 – Télécommunications / Electricité / Télévision / Radiodiffusion

Lorsque le réseau est enterré, le branchement en souterrain est obligatoire.

En outre, dans le cadre des lotissements et opérations groupées, la réalisation des branchements et les réseaux nécessaires à la distribution des bâtiments devra se faire en souterrain depuis le point de raccordement du réseau général jusqu'à la construction.

ARTICLE U 05 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le périmètre de protection rapproché du captage d'eau, pour être constructible, un terrain ne doit pas avoir une superficie inférieure à 1500 m². Le minimum parcellaire ne s'applique pas aux constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.

ARTICLE U 06 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les façades des constructions à usage d'habitation doivent être implantées :

- soit à la limite d'emprise des voies publiques ou privées,
- soit avec un recul identique à celui de l'une des deux constructions voisines existantes.

Lorsqu'il s'agit de reconstruction, d'extension ou de travaux visant à améliorer le confort ou la solidité des bâtiments existants, la construction pourra être édifiée avec un recul qui ne pourra être inférieur au recul minimum du bâtiment existant.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 15 mètres de l'axe du Robec, à l'exception des ouvrages et constructions d'intérêt public.

Les clôtures situées dans les zones déjà inondées, dans les zones d'expansion des ruissellements ou dans la zone des 15 mètres de part et d'autre du Robec devront être ajourées afin de ne pas empêcher l'expansion des inondations.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, et notamment ceux liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE U 07 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En front à rue, à l'intérieur d'une bande de 20 mètres de profondeur comptée à partir de la limite d'emprise ou des reculs minimums imposés à l'article 6 :

- Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite séparative pour les parcelles d'une largeur de façade inférieure ou égale à 8 mètres.
- Les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives pour les parcelles d'une largeur de façade supérieure à 8 mètres.
- Les constructions doivent être éloignées des limites selon un minimum de 3 mètres, si elles ne sont pas implantées en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, et notamment ceux liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE U 08 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Entre deux bâtiments non contigus, doit toujours être ménagée une distance suffisante pour permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie. Cette distance ne pourra être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs, dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques, et notamment ceux liés à l'exploitation ferroviaire.

ARTICLE U 09 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 40 % de la surface totale du terrain pour les constructions destinées à l'habitation,
- 60 % pour les autres constructions.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de toutes les constructions est limitée à 11 mètres. Cette hauteur est mesurée à partir du point le plus bas du terrain naturel après travaux au pied de la construction jusqu'au faîtage de la toiture.

Les constructions à usage principal d'habitation ne doivent pas comporter plus de deux niveaux habitables sur rez-de-chaussée, un seul niveau de combles aménageables inclus. (R+1+Combles).

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire sera refusé ou ne sera accordé 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.

L'emploi de feutres bitumeux en couverture est interdit.

ARTICLE U 12 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitat, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

ARTICLE U 13 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les parties de terrain non imperméabilisées (espaces intérieurs libres de construction et de circulation, marges de recul imposées, retraits sur la rivière, etc) doivent être traitées en espaces paysagés et plantés selon une composition soignée, adaptée à l'échelle du terrain et aux lieux avoisinants.

Les dépôts, les citernes de gaz liquéfié ou à mazout et installations similaires, les aires de stockage extérieures doivent être masqués par des écrans végétaux.

Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, les voiries, aires de manœuvre et de stationnement auront une emprise limitée aux justes nécessités. Ces voiries et aires seront constituées lorsque cela est possible techniquement de revêtements perméables.

Les bâches, films plastiques et autres matériaux imperméables sont interdits pour le paillage des végétaux, y compris en talus.

ARTICLE U 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.