

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Qualification de la zone : Zone urbaine centrale à vocation d'équipements publics

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.

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

ARTICLE UD 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

1.1 - Les constructions à usage agricole, d'artisanat, d'entrepôt ou d'industrie sauf celles visées à l'article 2.

1.2 - Les installations classées sauf celles visées à l'article 2.

1.3 - Le stationnement isolé, de caravanes, de plus de trois mois.

1.4 - L'ouverture et l'exploitation de carrières.

1.5 - Toute décharge de déchets industriels ou domestiques.

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

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

1.8 - 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

1.9 - 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 UD 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 - Les modifications, les extensions, les annexes (jointives ou non) et les changements de destination des constructions existantes, sous réserve que ces modifications, extensions, annexes et changement de destination soient compatibles avec les destinations autorisées dans la zone.

2.3 - 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.

2.4 - La construction, l'installation ou la rénovation d'équipements sportifs ou tout aménagement nécessaire à l'exploitation d'équipements sportifs.

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

2.5.1 - 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,

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

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

2.5.4 - les voiries ou ouvrages techniques.

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

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

2.6.2 - 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 ;

2.6.3 - 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 ;

2.6.4 - 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 ;

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

2.6.6 - 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).

2.7 - Dans les zones humides, seuls sont autorisés :

2.7.1 - Les ouvrages, travaux et aménagements ayant vocation à restaurer la zone humide,

2.7.2 - 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 ;

2.7.3 - l'aménagement de combles ou la création d'un nouvel étage des constructions existantes à usage d'habitation à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée ;

2.7.4 - les changements de destination à condition que l'emprise au sol ne soit pas augmentée ;

2.7.5 - les aménagements ou utilisation du sol ne générant ni remblai ni assèchement, ni mise en eau, ni imperméabilisation de la zone humide.

2.8 - 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 UD 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 UD 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 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 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 m³ pour 100 m² 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 m²

- 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 UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 - La hauteur maximale des constructions ne devra pas dépasser 9 mètres au faîtage.

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

ARTICLE UD 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.

Les clôtures pleines ou à mailles fines sont interdites afin de garantir les déplacements de la petite faune.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

12.1 - 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 publiques.

12.2 - La réalisation d'aires de stationnement devra être accompagnée de dispositifs permettant une gestion des eaux pluviales.

12.3 - 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 UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 - Seuls les végétaux d'essences locales sont autorisés.

13.2 - 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).

13.3 - Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement devront faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire par des dépôts.

13.4 - L'usage des paillages en bâches plastifiées imperméables est déconseillé.

13.5 - 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.

13.6 - 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 UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet : article supprimé par la loi ALUR.

SECTION IV - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET COMMUNICATIONS

ARTICLE UD 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.

15.3 - L'isolation thermique par l'extérieur ne pourra pas être autorisée sur les bâtiments identifiés dans l'AVAP.

ARTICLE UD 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.