

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1

ZONE U

SECTEURS Ua, Ub, Uc, Ud (et sous-secteur Udn)

QUALIFICATION DE LA ZONE

ZONE URBAINE A VOCATION MIXTE COMPRENANT :

- LE SECTEUR **Ua** DE FORTE DENSITE, CORRESPONDANT AU CENTRE ANCIEN, DONT L'URBANISATION EST CONTINUE, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT, DE COMMERCES, DE CONSTRUCTIONS D'INTERET COLLECTIF ET DE PETITES ACTIVITES ECONOMIQUES NON NUISANTES ;
- LE SECTEUR **Ub** DE DENSITE MOYENNE DONT L'URBANISATION EST DISCONTINUE, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT ET D'ACTIVITES ECONOMIQUES NON NUISANTES ;
- LE SECTEUR **Uc** DE FORTE DENSITE, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT COLLECTIF ;
- LES SECTEURS **Ud** et **Udn** DE DENSITE MOYENNE, A VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT INDIVIDUEL.

NB1 : le secteur d'activités économiques du Linoléum est assujetti à des études menées par la Communauté de l'Agglomération Rouennaise. Le secteur **Ub**, dans cette partie identifiée par une trame, est donc limité dans son développement pour une durée d'un an (à compter de la date d'approbation du présent PLU), conformément à l'article L.123-2 alinéa a du code de l'urbanisme, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

Au-delà de cette période et dans le cas où aucune révision ou modification n'est intervenue sur ce secteur, cette servitude tombera et le règlement du secteur **Ub** s'appliquera de nouveau.

NB2 : la zone comporte des terrains pour lesquels des risques naturels ont été identifiés. Les terrains font l'objet d'une réglementation particulière énoncée à la fin du présent document dans le chapitre 'prescriptions complémentaires au règlement graphique'.

SECTION 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

Article U-1 : Occupations du sol interdites

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.1 Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes :
- terrains destinés à une exploitation permanente ;

- terrains destinés à une exploitation strictement saisonnière .

- 1.2 Le stationnement des caravanes ou l'implantation de mobil-home pour une période supérieure à trois mois consécutifs ou non.
- 1.3 Les alignements sur rue de garages individuels en batterie (plus de deux), sauf s'ils sont intégrés à un immeuble ; les garages collectifs de caravanes.
- 1.4 L'ouverture et l'exploitation de toute carrière, quelle qu'en soit l'importance.
- 1.5 Les lignes aériennes de quelles que nature que ce soit.
- 1.6 Les dépôts de ferrailles, déchets, vieux véhicules et produits toxiques.
- 1.7 Les constructions destinées à un usage d'activités (industrielles, agricoles, d'entrepôts commerciaux), sauf celles prévues à l'article 2.
- 1.8 La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, talus, fossés, mares, bassins.

Sont interdits respectivement pour les secteurs suivants :

- 1.9 **Secteurs Uc, Ud et Udn** : les constructions ou tout changement d'affectation à usage de commerces incompatibles avec la proximité des quartiers d'habitat, ou bien à usage d'activité industrielle ou agricole.
- 1.10 **Sous-secteur Udn** : les planchers nouveaux en sous-sols et les niveaux de rez de chaussée en dessous du niveau du terrain naturel.

Sont interdits tous secteurs confondus :

- 1.11 Toutes autres constructions non expressément autorisées à l'article 2.

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

2.1 Rappels :

- L'édification de clôture est soumise à déclaration en bordure du domaine public.

2.2 Sont autorisées sous condition que les constructions respectent l'environnement architectural et urbain dans lequel elles s'inscrivent :

- **Secteur Ua** : les constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bureaux, les constructions à usage de commerce, d'hébergement hôtelier. Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement ;
- **Secteur Ub** : les constructions à usage d'habitation, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les bureaux, les constructions à usage de commerce, d'hébergement hôtelier. Les constructions à usage d'artisanat et d'industrie, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage, et en cas d'accident ou de

fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement. Les constructions à usage d'entrepôts et le changement de destination des entrepôts pour des opérations à usage d'habitat ;

- **Secteur Uc** : les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les commerces compatibles avec la proximité des quartiers d'habitat;
- **Secteurs Ud et Udn** : les constructions à usage d'habitation, d'hébergement hôtelier, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les commerces compatibles avec la proximité des quartiers d'habitat, le changement de destination d'entrepôts pour des opérations à vocation d'habitat.
- **Sous secteur Udn** : les planchers en rez de chaussée seront situés 30 centimètres au dessus du terrain naturel.

2.3 **Sont autorisées** à déroger aux règles générales de la section 2 (à condition qu'une règle particulière y soit mentionnée), les constructions suivantes :

- **2.3.1.** L'extension mesurée (inférieures ou égales à 20 m² de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- **2.3.2.** Les annexes jointives ou non de faible importance (inférieures ou égales à 20 m² de SHOB., de SHON et d'emprise au sol) des bâtiments existants.
- **2.3.3.** La reconstruction à l'identique (même implantation, même volumétrie et même SHOB), de tout bâtiment détruit à la suite d'un sinistre, y compris son extension mesurée, sauf si celui-ci a pour origine un phénomène géologique ou d'inondation, sans changement de destination ou création de logements supplémentaires.
- **2.3.4.** Les constructions et les ouvrages techniques divers, nécessaires au fonctionnement des services publics et ceux permettant de contribuer à la lutte contre les inondations et les ruissellements ;

2.4 La construction et l'extension des installations classées existantes, publiques ou privées, soumises à autorisation ou à déclaration, quel que soit le régime actuel auquel elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité, ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. En outre, leurs exigences de fonctionnement, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment voirie et assainissement.

SECTION 2 – Conditions de l'occupation du sol

Article U-3 : Conditions de desserte des terrains

3.1 Accès

- 3.1.1 Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise la preuve de l'existence d'une servitude de passage suffisante, institué par un acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du code civil.
- 3.1.2 Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux règles minimales de desserte, aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés à l'opération future.
- 3.1.3 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.
- 3.1.4 Les accès doivent être aménagés d'une part en respectant les plantations et talus existants, d'autre part 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 ;
 - l'espace neutralisé sur les voies publiques pour la réalisation des accès soit minimisé.
- 3.1.5 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui représenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.
- 3.1.6 En cas de garage en sous-sol, une surface plane d'au moins 5 m calculée à partir de la limite de l'emprise publique, doit impérativement être créée sur la parcelle, en limite de voie publique.

3.2 Voirie

- 3.2.1 Les voies publiques ou privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets ménagers.
- 3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre d'y réaliser un trottoir et l'éclairage public.
- 3.2.3 Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules des services visés en 3.2.1.
- 3.2.4 Les opérations desservies par une voie publique ou privée en impasse, doivent, si elles possèdent une limite commune avec un chemin ou une voie, autre que la voie de desserte de l'opération, lui être reliées par une sente piétonne d'une largeur minimum de 2,50 mètres.
- 3.2.5 Les sentes et les chemins piétonniers ne peuvent en aucun cas, être occupés par des installations à caractère privé.

Article U-4 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

4.1. Eau potable

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

4.2. Assainissement eaux usées

4.2.1. Toute construction, installation ou lotissement le nécessitant, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant ses caractéristiques (système séparatif ou unitaire) et la réglementation en vigueur.

4.3. Assainissement eaux pluviales

4.3.1. 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 doivent être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage-régulation, drains d'infiltration, ...). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux doit être privilégiée.

De plus, la construction de dispositifs particuliers de prétraitement tels que dessableurs ou déshuileurs, notamment à l'exutoire des parcs de stationnement peut être demandé.

Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, les dispositifs correspondants, doivent être **dimensionnés sur la base au minimum des évènements pluviométriques vicennaux et le débit rejeté doit être limité au maximum à 10L/s/ha.**

En tout état de cause, l'ensemble des dispositifs doit être conforme à la réglementation en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

4.4. Autres réseaux

4.4.1. Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux seront enterrés.

Article U-5 : Caractéristiques des terrains

5.1. Il n'est pas fixé de prescription particulière.

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

6.1. Secteur Ua

- Lorsqu'il existe un alignement de fait, il doit être respecté. Un alignement de fait se définit par la constitution, à l'issue de la nouvelle construction, d'un même alignement sur au moins 4 parcelles contiguës.
- Les constructions nouvelles doivent observer un recul minimum de 5.00 mètres mesurée à partir de l'emprise publique.

- Le long de la RN27, l'implantation des constructions est à l'alignement de l'emprise publique.

6.2. Secteur Ub

- L'implantation des constructions est autorisée dans une bande de 5.00 mètres mesurée à partir de l'emprise publique.

6.3. Secteurs Uc, Ud et sous-secteur Udn

- Les constructions nouvelles doivent observer un recul de 5.00 mètres minimum par rapport à la limite de l'emprise publique.
- Cette règle générale ne s'applique pas dans les cas cités :
 - o à l'article U-2.3. alinéas 2.3.1, 2.3.2 et 2.3.4, pour lesquels l'implantation soit à l'alignement de l'emprise publique, soit en retrait de 2 mètres minimum, comptés à partir de la limite de l'emprise publique, doit être respectée,
 - o à l'article U-2.3 alinéa 2.3.3, pour lesquels l'implantation initiale, doit être respectée.

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

- 7.1.** L'implantation des constructions se fait, soit en limite de propriété, soit aux distances définies ci-dessous :
- L'implantation des constructions est autorisée en limites séparatives latérales ;
 - Ou bien les constructions doivent être édifiées en observant un recul égal à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L=H/2$) sans être inférieur à 3.00 mètres.
 - Pour les terrains qui bordent la rivière Le Cailly, les constructions et les limites privatives doivent observer un recul minimum de 6 mètres mesuré à partir de la berge.
- 7.2** Les constructions et installations visées à l'article 2.3.4 doivent être implantés avec un recul minimum de 3.00m par rapport aux limites séparatives.

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

- 8.1** Il n'a pas été fixé de prescriptions particulières

Article U-9 : Emprise au sol maximum des constructions

9.1. Secteur Ua :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage de commerce, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.

- Pour les autres constructions, le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à **0,80**.

9.2. Secteur Ub :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour les constructions à usage de commerce, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Pour les autres constructions, le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à **0,40**.

9.3. Secteur Uc :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Pour les autres constructions, le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à **0,40**.

9.4. Secteur Ud et sous-secteur Udn :

- Pour les constructions à usage de commerce, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de coefficient d'emprise au sol.
- Pour les autres constructions, le coefficient maximum d'emprise au sol est fixé à **0,35**.

Article U-10 : Hauteur des constructions

10.1. Pour l'ensemble de la zone :

- En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade.

10.2. Secteur Ua :

- La hauteur de toutes nouvelles constructions implantée à l'alignement de la Route de Dieppe, ne pourra être inférieure à 10,50 mètres.
- La hauteur maximale de toute nouvelle construction ne doit pas excéder : 18 mètres hors tout.

10.3. Secteur Ub :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximum.
- Pour toutes les constructions quelque soit leur usage, la hauteur maximum est fixée à : 15 mètres hors tout.

10.4. Secteur Uc

- Pour toutes les constructions, la hauteur maximum est fixée à : 18 mètres hors tout.

10.5. Secteur Ud et sous-secteur Udn

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de hauteur maximum.

- Pour toutes les constructions, la hauteur maximum est fixée à : 10,5 mètres hors tout.

Article U-11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

11.1. Intégration des constructions dans le paysage

- 11.1.1 Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur des bâtiments à édifier et de leurs abords, sont de nature à porter atteinte à la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites (article L.421-6 du Code de l'Urbanisme).
- 11.1.2 Sur les terrains plats, ou de faible pente (inférieur à 5%), la hauteur du plancher bas du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Dans le cas de terrain en pente, les constructions doivent être adaptées à la topographie originelle du sol.
- 11.1.3 En cas de site pentu, la hauteur de la construction ne doit pas excéder la hauteur maximale autorisée en tout point du terrain naturel, à l'aplomb de la façade (cf. art. 10).
- 11.1.4 Le traitement des éléments de superstructure (cheminée, ventilation, etc...) sera réalisé en harmonie avec la construction qui les porte.
- 11.1.5 Les paraboles de réception hertzienne, supérieures à 1.00m, ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur le domaine public.
- 11.1.6 Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout, ainsi que les installations similaires ne doivent pas être visibles de la voie publique, ou être masquées par un écran de verdure.

11.2. Aspect extérieur des constructions

- 11.2.1 L'emploi en parements extérieurs de matériaux d'aspect médiocre, notamment les parpaings ou briques creuses non revêtus d'enduits ou d'un revêtement, est interdit.
- 11.2.2 L'emploi des matériaux ondulés est interdit en façade.
- 11.2.3 Pour les constructions anciennes, les matériaux traditionnels, éléments d'architecture et décors de façades, chaque fois que cela est techniquement possible, ne doivent pas être démolis ou supprimés et doivent être restaurés.
- 11.2.4 Les teintes des enduits et peintures de façades sont choisies en référence et en harmonie avec les matériaux du secteur.

11.3 Toiture

- 11.3.1 Les capteurs solaires ou les dispositifs d'éoliennes sont autorisés en toiture. Ils doivent alors, être intégrés, autant que possible, à celle-ci.
- 11.3.2 Les toitures sont de forme libre, sous réserve que l'article 11.1.1 soit respecté.
- 11.3.3 **Secteur Ua**: Le long de la route de Dieppe (RN27), les fenêtres de toit en pente, doivent être encastrées.

11.4 Clôture, mur, portail

- 11.4.1 Aux abords du Cailly, les clôtures devront être ajourées jusqu'au terrain naturel et ne pas avoir pour conséquence de chenaliser la rivière ou de gêner l'expansion des crues éventuelles.
- 11.4.2 Les limites de parcelle donnant sur le domaine public doivent être clôturées ; dans le cas contraire, un aménagement paysager est obligatoire.
- 11.4.3 En limite de voie publique ou privée :
- les grillages sont doublés côté voirie, de haies végétales ;
 - les clôtures végétales et minérales doivent avoir une hauteur maximale de 2.00 mètres.
- 11.4.4 Les haies sont principalement constituées d'essences locales : charmes, houx, noisetier ..., (cf. annexes du règlement écrit / liste de référence des essences locales).
- 11.4.5 Les portails implantés sur la voie publique ou privé doivent avoir une hauteur équivalente ou inférieure à celle des clôtures.

Article U-12 : Stationnement

- 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 de circulation.
- 12.2. Les aires de stationnement véhicules sont notamment exigées à raison d'un minimum de :
- habitation : 1,5 places par logement (arrondi au nombre de place supérieur) ;
 - hébergement hôtelier : 1 place par chambre ;
 - bureau : en dehors des périmètres d'attractivité du TEOR, 1 place pour 25m² de SHON ; à l'intérieur des périmètres d'attractivité du TEOR reportés au plan de zonage, il doit être réalisé, au plus, une place de stationnement véhicule pour 60 m² de SHON ;
 - commerce : 1 place pour 100 m² de surface de vente ;
 - constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : à l'intérieur des périmètres d'attractivité du TEOR reportés au plan de zonage, il doit être réalisé, au plus, une place de stationnement véhicule pour 60 m² de SHON.
- 12.3. Des espaces de stationnement abrités pour les vélos correspondant aux besoins doivent intégrer les constructions de logements, d'équipements et de bureaux, à raison d'un minimum de :
- habitation : 1m² de stationnement vélo par logement avec un minimum de 2,50 m² pour les logements de type F5 ou plus ;
 - activité/entreprise/administration : 1 place pour 25 m² de SHON ;
 - établissement d'enseignement : groupe scolaire : 1 place par tranche de 10 élèves ;
 - construction d'intérêt collectif : 1 emplacement pour 20 personnes accueillies.

Article U-13 : Espaces libres, aires de loisirs et plantations

- 13.1 Pour toute nouvelle construction, la surface aménagée en espaces libres paysagés est de :
- **secteur Ua** : il n'est pas fixé de pourcentage minimum ;
 - **secteurs Ub, Uc** : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de pourcentage minimum. Pour les autres constructions, la surface aménagée en espaces libres paysagés est de 30% minimum de la surface de l'unité foncière.
 - **Secteurs Ud et sous-secteur Udn** : Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif il n'est pas fixé de pourcentage minimum. Pour les autres constructions, la surface aménagée en espaces libres paysagés est de 25% minimum de la surface de l'unité foncière.
- 13.2 Les espaces non bâtis de chaque parcelle, les espaces communs et les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager et ne peuvent être occupés même à titre provisoire, par des dépôts d'objets, emballages, matériaux et matériels de rebus.
- 13.3 Les arbres existants de haute tige doivent être maintenus ou remplacés par des essences locales. Les fossés et talus doivent être conservés.
- 13.4 Secteurs Uc, Ud et sous-secteur Udn : en limite de zone N, la plantation de haies bocagères est obligatoire.

SECTION 3 – Possibilité maximale d'occupation du sol

Article U-14 : Coefficient d'Occupation du Sol

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.