

# COMMUNE DE BELBEUF

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Partie III

#### Règlement **Après modification**

modification n°2 approuvée  
par délibération du Conseil Municipal  
du 7 novembre 2013

le maire,



# Commune de Belbeuf

Révision  
du

## Plan Local d'Urbanisme



Réglement écrit

Pièce n°

**3**

### Plan d'Occupation des Sols :

#### Elaboration

Prescrite le : 18.06.1976

Approuvée le : 31.07.1981

#### 1ère Modification

Approuvée le : 28.11.1985

#### 1ère Révision

Approuvée le : 24.01.1991

#### 2ème Modification

Approuvée le : 28.01.1993

#### 3ème Modification

Approuvée le : 29.09.1994

#### 4ème Modification

Approuvée le : 07.07.1997

### Plan Local d'Urbanisme :

#### Révision

Prescrite le : 13.06.2002

Arrêtée le : 14.06.2007

Approuvée le :

Révision du PLU établie par :

Laurent Protois - **ALIQUANTE** - architecte D.P.L.G. et urbaniste D.E.S.S.  
11 avenue Georges Métayer - 76000 Rouen - 02.35.98.14.87. - aliquante@wanadoo.fr





## Sommaire

<b>3</b>	<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES</b>
<b>13</b>	<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>
14	CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF
24	CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UG
33	CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH
45	CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UI
55	CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UJ
<b>63</b>	<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>
64	CHAPITRE 6 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU
<b>76</b>	<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>
77	CHAPITRE 7 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A
<b>83</b>	<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>
84	CHAPITRE 8 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N



## TITRE I

### Dispositions générales

Le **règlement local d'urbanisme** traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal par des propositions concrètes et une application en matière d'occupation de la parcelle.

Le règlement délimite les zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles et fixe à l'intérieur de celles-ci les règles applicables à chaque terrain, dans les conditions prévues à l'article R. 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Il rend chaque Belbeuvien responsable de la qualité de son cadre de vie, en y participant sur sa parcelle. Il mentionne les possibilités de construction qui découlent de la situation urbaine, identifiée notamment à l'aide des Plans de Zonage.





Le présent règlement est établi conformément à l'article R 123. 1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

### **Article 1 - Champ d'application territorial du plan**

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Belbeuf.

### **Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols**

Cet article rappelle les dispositions d'urbanisme, autres que celles définies par le PLU lui-même, qui s'appliquent sur le territoire communal, et qui peuvent avoir des incidences sur le droit à occuper et utiliser le sol.

#### *Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :*

- les articles L.110, L.121-10, L.111-1, L.111-9, L.111-10, L.123-7, L.420-1-4, L.421-1, L.421-1-4, L.421-5, R.111-2, R.111-3, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15, et R.111-21 du Code de l'Urbanisme (loi du 07 janvier 1983 relative à la répartition de compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État, loi du 04 février 1995 d'orientation et d'aménagement du territoire, Directives nationales d'aménagement, lois d'aménagement et d'urbanisme).
- l'article L.111-3 du code rural.
- la loi d'orientation sur la ville du 13 juillet 1991 modifiée par la loi du 21 janvier 1995 relative à la diversité de l'habitat, et le Programme Local de l'Habitat (PLH - article R.302-13 du Code de la Construction et de l'Habitation - ) de la Communauté d'agglomération rouennaise approuvé le 23 Mars 1999.
- la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains.
- la loi relative à la mise en œuvre du droit au logement du 31 mai 1990.
- la loi du 29 juillet 1998 relative à l'exclusion des personnes les plus démunies.
- la loi sur l'eau du 03 janvier 1992 et le décret d'application du 03 juin 1994.
- la loi sur l'air du 31 décembre 1996.
- la loi relative au renforcement de la protection de l'environnement du 02 février 1995.
- la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 08 janvier 1993.
- la loi relative au bruit du 30 décembre 1992 et le décret du 30 mai 1996.
- les périmètres visés à l'article R.123-19 du Code de l'Urbanisme, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols, et qui figurent à titre d'information sur les documents graphiques.
- l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme relatif aux opérations déclarées d'utilité publique.

- les articles L.126-1 et L.123-1 du Code de l'Urbanisme au sujet des servitudes d'utilité publique.
- l'article L.121-12 relatif aux Projets d'Intérêt Général (PIG).
- les lois du 22 juillet 1987, du 02 février 1995, du 03 janvier 1992, le décret du 05 octobre 1995, et les articles L.121-10 et R.111-3 du Code de l'Urbanisme relatifs aux plans de surfaces submersibles et aux Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles (PPRNP).
- les lois du 27 septembre 1941 (portant réglementation des fouilles archéologiques), du 15 juillet 1980 et du 17 juillet 2001 (relative à l'archéologie préventive), les décrets du 05 février 1986 et du 27 mai 1994, ainsi que l'article R.111-3-2 du Code de l'Urbanisme relatif au patrimoine archéologique.
- la loi du 04 août 1962 relative aux collecteurs d'eaux usées et les articles L.35-1 et suivants du Code de la Santé Publique.
- les règles d'urbanisme des lotissements approuvés. Toutefois, ces règles cesseront automatiquement de s'appliquer au terme d'un délai de 10 ans à compter de la date de l'autorisation de lotir, à moins qu'une majorité de co-lotis en ait demandé le maintien et que l'Autorité Compétente ait statué dans le même sens, conformément à l'article L 315-2.1 du Code de l'Urbanisme.
- toutes les dispositions réglementaires et graphiques faisant référence à l'arrêté ministériel du 06 octobre 1978, ainsi qu'aux arrêtés préfectoraux du 27 août 1981 et du 4 décembre 1981, sont abrogées. L'arrêté du 30 mai 1996 a défini les modalités de classement des infrastructures de transports terrestres. En application de ce texte, le classement sonore et les zones de protection acoustique ont été définis par l'arrêté préfectoral du 10 octobre 2000 selon 5 types. Dans des bandes d'isolement acoustique situées de part et d'autre des infrastructures bruyantes concernées, des prescriptions d'isolement acoustique pourront être imposées lors des demandes de permis de construire.

Ces règles s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol.

*S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme :*

- les prescriptions des règlements de lotissement(s) approuvé(s) sous réserve de l'application éventuelle de l'article L.315-4 du Code de l'Urbanisme. Ces règles s'appliquent concomitamment au PLU. Le ou les lotissements concernés par le maintien de ces règles spécifiques sont répertoriés en annexe au présent PLU.
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont mentionnées dans les annexes du plan local d'urbanisme, et qui sont représentées sur un plan de zonage annexé au plan et intitulé "Plan des Servitudes").

Se superposent, en outre, les réglementations techniques propres à chaque type d'occupation du sol :

- les règles de construction (Code de la Construction et de l'Habitation),

- le Règlement Sanitaire Départemental (Code de la Santé Publique),
- le Règlement d'Assainissement Communal,
- le Règlement de la Voirie Départementale et Communale (Code de la Voirie Routière),
- la législation des installations classées au titre de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration,
- les réglementations propres à l'exercice de certaines activités :
  - bureaux,
  - débits de boissons,
  - établissements ouverts au public,
  - établissements commerciaux,
- le Code Forestier et notamment ses articles relatifs à l'obligation de demande d'une autorisation de défrichement pour tout changement d'affectation d'un espace boisé attenant à un massif forestier de plus de 4 hectares, même si la parcelle n'est pas grevée de la protection espace boisé classé (EBC) figurant au plan de zonage.

Article R 111-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R 111-3-2 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. (1)

(1) Les vestiges ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par des spécialistes et tout contrevenant sera passible des peines prévues à l'article 257 du Code Pénal. (Alerter la Direction Régionale des Affaires Culturelles - service régional de l'archéologie - 12 rue Ursin Scheid 76140 LE PETIT QUEVILLY ).

Article R 111-4 : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera moindre.

Article R 111-14-2 : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n. 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-15 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.

Article R 111-21 : Le permis de construire peut être refusé ou n'être 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.

#### Article L.111-3 du code rural

Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme.

### Article 3 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivant :

#### Zones Urbaines

Les zones urbaines, dites "zones U", sont "les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R.123-5 du code de l'urbanisme).

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont au nombre de cinq :

- **La zone UF** est la zone urbaine d'habitat du centre bourg ;
- **La zone UG** est la zone urbaine d'habitat de développement récent, en frange du centre bourg ;
- **La zone UH** est la zone urbaine d'habitat ancien, d'accompagnement du centre bourg et des hameaux de Saint-Adrien, de la Poterie, des Gravettes et de Normare ;
- **La zone UI** est la zone urbaine à vocation dominante d'activités économiques ;
- **La zone UJ** est la zone urbaine à vocation dominante d'activités sportives et de loisirs.

#### Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, dites "zones AU", auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre III, sont les secteurs à caractère naturel de la commune, destinés à être ouverts à l'urbanisation (conformément à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme).

**La zone 1AU** correspond à la zone d'urbanisation par anticipation.

A l'intérieur de la Zone d'urbanisation par anticipation qui regroupe plusieurs secteurs, les constructions y sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, en respectant les dispositions spécifiques du règlement.

Les Zones à urbaniser font l'objet des chapitres du titre III.

#### Zones agricoles

**Les zones A**, agricoles, regroupent les "secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles" (article R.123-7 du code de l'urbanisme).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

La Zone A réservée à l'espace agricole ne possède pas de secteur.

La zone A réservée à l'espace agricole, fait l'objet des chapitres du titre IV.

### Zones naturelles

**Les zones N**, naturelles et forestières, sont les "secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels" (article R.123-8 du code de l'urbanisme).

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

La zone naturelle N fait l'objet des chapitres du titre V du présent règlement.

### **Autres éléments constitutifs des documents réglementaires :**

Les documents réglementaires intègrent également :

- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L. 130-1 et L. 130-2 du code de l'urbanisme.

Les espaces boisés classés (EBC) inscrits aux documents graphiques réglementaires figurent à l'article 13 de la zone dans laquelle ils sont inclus.

- Les éléments du paysage (mare, fossés plantés) identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme ;

- Les orientations d'aménagement correspondant au développement de la commune au Nord et à l'Est du hameau de "Normare", préfigurant l'aménagement futur des sites concernés, avec les prescriptions urbaines et paysagères qui s'y rattachent ;

- les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces plantés, qui sont énumérés en annexe du plan local d'urbanisme, et qui figurent aux plans de zonage, conformément à la légende.

- Les emplacements pour le renforcement des modes doux de déplacement intégrés à la trame verte.

### **Article 4 – Equipements publics**

Les emplacements réservés pour voies publiques reçoivent le coefficient d'occupation des sols de la zone à l'intérieur de laquelle ils sont situés.

Les ouvrages publics, les installations d'intérêt général, les bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, de loisirs, sportifs, culturels, culturels, les équipements d'infrastructure et les logements construits pour nécessité de service (uniquement pour les équipements cités au présent article) ne sont pas assujettis aux coefficients d'emprise au sol et d'occupation des sols, et aux caractéristiques des terrains définis sur la zone où ils s'implantent.

### **Article 5 - Adaptations mineures**

Le règlement de PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules des adaptations mineures peuvent être accordées dans les limites prévues (Article L.123-1 du Code de l'Urbanisme). L'adaptation mineure constitue, avec les possibilités de dépassement de COS et les applications anticipées de POS en cours de révision, une des seules dérogations admises par la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 à l'application des dispositions d'un POS.

L'adaptation mineure se base sur trois motifs contenus dans l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- la nature du sol (géologie, présence de vestiges archéologiques....) ;
  
- la configuration de la parcelle à bâtir (topographie, forme, terrains compris entre plusieurs voies et/ou emprises publiques...)
  
- le caractère des constructions avoisinantes (implantation, aspect, hauteur...).

Aucun autre motif n'est admis, et elle ne peut justifier une autre forme de dérogation, comme un transfert de COS, par exemple. Elle ne peut reposer que sur des préoccupations d'urbanisme, esthétiques ou architecturales définies par la loi, mais non sur un motif d'intérêt général.

L'adaptation mineure influe concrètement sur des problèmes de forme, de dimensions (façade, longueur), et de superficie (terrains présentant un faible écart avec la norme réglementaire), sur des règles d'aspect extérieur des constructions (matériaux, ouvertures, formes ou pente des toits) qui peuvent se rapprocher des constructions avoisinantes (tout en ne respectant pas le règlement afférent à la zone), sur des règles d'implantation par rapport aux limites séparatives, à l'alignement en raison d'un ordonnancement particulier des constructions), et sur des règles de hauteur (motifs de perspectives architecturales ou d'alignement).

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

### **Article 6 – Installation d'ouvrages techniques**

Les installations ou ouvrages techniques nécessaires à la desserte ou à la distribution des constructions ne sont pas assujettis aux règles définies par les articles 5 à 14 de chacune des zones du présent règlement.

Les équipements public d'intérêt général de petites dimensions (postes de distribution publique d'électricité, de gaz, de téléphone, postes de relèvement...) pourront faire l'objet de dispositions particulières, notamment en ce qui concerne les surfaces minimales des terrains.

### **Article 7 – Stationnement**

L'article 46 de la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 modifie l'article L.123-2-1 du Code de



l'Urbanisme en introduisant une disposition permettant aux PLU de ne pas imposer la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

Par ailleurs, le décret n° 99-266 du 1er avril 1999 limite les obligations en matière de nombre de places de stationnement. Il modifie les articles R.111-4 et R.123-21 du Code de l'Urbanisme. L'article R.111-4 précise que le permis de construire peut être refusé en cas d'absence de places de stationnement. Le nouveau décret dit qu'il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, y compris dans les zones d'aménagement concerté (ZAC).

L'article R.123-21 concerne le règlement du PLU et édicte des prescriptions relatives aux obligations imposées en matière de stationnement. Ces obligations ne sont pas applicables aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État.

## Les emplacements réservés

Les emplacements réservés inscrits au PLU répondent aux objectifs de développement et de gestion du territoire communal.

Leur localisation est précisée sur les plans de zonage.

N°	Désignation et destination future	Superficie	Zone PLU	Bénéficiaire
1	Piscine intercommunale	18 500 m <sup>2</sup>	1 AUb	Syndicat intercommunal
2	Aménagement de point d'échange sur la RD 7 avec la future zone de développement "Les Genétais"	2 800 m <sup>2</sup>	1 AUb	Commune
3	Corridor de la ceinture verte transversale au plateau Est de l'agglomération Rouen-Elbeuf	19 500 m <sup>2</sup>	N	Commune
4	Reconversion de l'ancienne ferme en espace multifonctionnel à dominante d'habitat, d'équipement culturel et de jardin public	22 500 m <sup>2</sup>	1 AUc	Commune
5	Reconversion des écuries du château en logements locatifs. Terrains de sport (tennis)	7 200 m <sup>2</sup>	1 AUc et N	Commune
6	Projet à vocation de jardin-public à caractère patrimonial, d'accompagnement de l'aménagement du centre bourg et des places publiques (des alliés et Pannetier du Roy)	11 500 m <sup>2</sup>	N	Commune
7	Aménagement d'espaces publics et restructuration du centre bourg	2 200 m <sup>2</sup>	UF	Commune
8	Agrandissement du cimetière communal	3 000 m <sup>2</sup>	Np	Commune
9	Programme de logements locatifs visant une occupation intergénérationnelle	4 800 m <sup>2</sup>	UF	Commune
10	Aménagement d'espace piéton entre les chemins de Sainfoin et des Plans Gards	- UHa		Commune
11	Elargissement du départ du chemin des Plans Gards coté RD N°7 (ancien emplacement réservé n°6 du POS)	- UHa		Commune
12	Aménagement de chemin de randonnée en limite d'espace agricole, bordé d'une noue plantée pour la récupération et l'infiltration des eaux de ruissellements	- A		Commune
13	Aménagement d'espace piéton et cycliste le long de la RD 7 et renforcement du système de noue plantée pour la récupération et l'infiltration des eaux de ruissellements	-	A	Commune
14	Aménagement d'espace piéton sur coteau entre la Poterie et le Centre bourg	- N		Commune
15	Aménagement d'espace piéton et cycliste en bord de Seine	- N		Département
16	Aménagement d'une placette publique en bord de Seine	2 900 m <sup>2</sup>	Uhb ; UHbl et UHbi	Commune
17	Aménagement d'une noue plantée le long de la RD 207 pour la récupération et l'infiltration des eaux de ruissellements	- A		CAR

## Titre II

### Dispositions applicables aux zones urbaines



## **ZONE UF**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

Qualification de la zone :

La zone UF correspond au centre bourg de la commune, comprend l'habitat ancien et accueille des équipements publics.



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

### **Article UF 1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

#### Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Sont interdites les occupations du sol non mentionnées à l'article UF 2 :

- Les constructions à usage industriel, les installations et les établissements classés ou non, à l'exception de ceux prévus et réglementés à l'article UF 1
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...)
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, à l'exception,
  - des aires permanentes de stationnement
  - des aires de jeux et de sports
  - des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage technique
- L'exploitation de carrières

#### **Sont également interdits :**

- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- Les constructions dont l'implantation formerait un obstacle visuel dans les cônes de vue représentés sur le plan de zonage.

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

## **Article UF 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales**

### Rappels :

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

### **Réutilisation de sites pollués :**

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

### **Protection des zones d'expansion des ruissellements :**

#### Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

#### En dehors des zones d'expansion des ruissellements, sont admis :

- Les constructions et les extensions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce, de service et d'activité.
- Certains établissements, classés ou non, à condition qu'ils soient nécessaires à la vie quotidienne des habitants.



Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération irréalisable,

- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé.
- L'extension des constructions existantes y compris les annexes non jointives de faible importance
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

L'ensemble des occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation,

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### **Article UF 3 - Desserte par les voies et accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

### **Article UF 4 - Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

#### Assainissement eaux pluviales

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. Ainsi, 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, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des 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.

#### Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **Article UF 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas de recours à l'assainissement individuel, le minimum parcellaire est fixé à 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Article UF 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

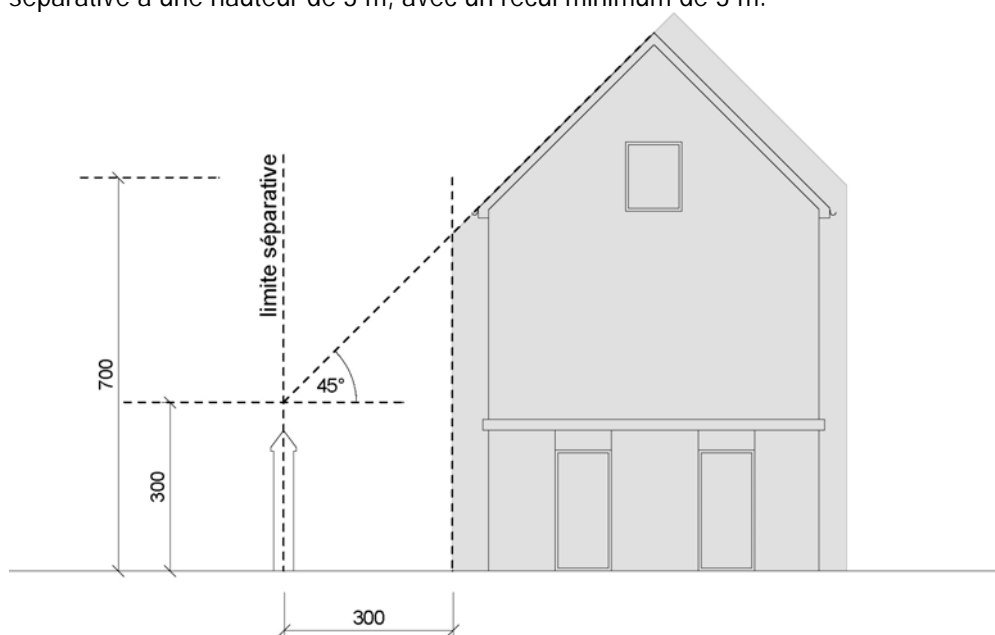
Les constructions nouvelles peuvent être édifiées en limite de domaine public.

Lorsqu'elles ne s'implantent pas en limite de domaine public, les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres compté à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

#### **Article UF 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m, avec un recul minimum de 3 m.



**Gabarit constructible**

Règles particulières sur les constructions annexes :

Les constructions légères non jointives et de petite dimension, et les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiées :

- soit à une distance de la limite séparative comprise entre 0 et 2 m ; dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 2,5 m et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 5m. de longueur.
- soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative, leur hauteur étant limitée alors à 3,5 m.

Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

**Article UF 9 - Emprise au sol**

La règle qui suit ne prend pas en compte les divisions parcellaires intervenues depuis la date d'approbation de la révision du PLU.

Dans le cas de division(s) parcellaire(s) intervenue(s) depuis la date d'approbation de la révision du PLU, la surface de référence à prendre en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol est la somme des surfaces issues de cette (ou de ces) division(s).

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus) y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 25 % de l'unité foncière d'une superficie inférieure à 800 m<sup>2</sup> .
- 15 % de l'unité foncière d'une superficie supérieure à 800 m<sup>2</sup> .

Dans le cas de construction(s) nouvelle(s) ou d'extension(s) dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint - ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une majoration d'emprise au sol supplémentaire de 20 m<sup>2</sup> par parcelle peut être autorisée.

### **Article UF 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions d'habitation sera fixée par la typologie correspondant à R +1 + comble ou par une hauteur maximum de 7 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

### **Article UF 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en meulières tout comme celles en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes.

#### Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit

s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, en particulier en assurant la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

#### Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

#### Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

#### Les antennes paraboliques

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

### **Article UF 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

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

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de logements collectifs, d'établissements commerciaux, d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins des habitants, du personnel et des visiteurs.

### **Article UF 13 - Obligations en matière d'espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

En cas d'opération d'ensemble (lotissement, habitat groupé, ...), des espaces communs plantés seront réalisés.

Ces espaces ouverts pourront comprendre des mails plantés, des zones aménagées ou des pelouses accessibles.

Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace commun planté.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

## SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

### **Article UF 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## **ZONE UG**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

Qualification de la zone :

La zone UG est une zone à caractère péricentral d'habitat, caractérisé par les lotissements pavillonnaires qui forment la plus grande partie du tissu urbain.





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

### **Article UG 1 - Occupations et utilisations du sols interdites**

#### Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Sont interdites les occupations du sol non mentionnées à l'article UG 2 :

- Les constructions à usage industriel, les installations et les établissements classés ou non ;
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...)
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, à l'exception,
  - des aires permanentes de stationnement
  - des aires de jeux et de sports
  - des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage technique

**Sont également interdits :**

- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- L'exploitation de carrières

### **Article UG 2 - Occupations et utilisations du sols soumises à conditions spéciales**

#### Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

**Réutilisation de sites pollués :**

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

**Protection autour des cavités souterraines :**

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;  
Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,
- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

**En dehors des périmètres de protection autour des cavités souterraines,  
Sont admis :**

- Les constructions et les extensions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce, de service et d'activité
- Certains établissements pour la protection de l'environnement, classés ou non, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.

Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération irréalisable,

- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé
- L'extension des constructions existantes y compris les annexes non jointives de faible importance
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

L'ensemble des occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation,

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### **Article UG 3 - Desserte par les voies et accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

### **Article UG 4 - Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur et particulièrement l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

#### Assainissement eaux pluviales

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. Ainsi, 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, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des 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.

#### Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **Article UG 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas de recours à l'assainissement individuel, le minimum parcellaire est fixé à 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Article UG 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres compté à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Un retrait (en surface plane) de 5 mètres par rapport au domaine public est exigé :

- pour les rampes d'accès aux garages en sous-sol des constructions.

Les constructions qui suivent doivent être soit édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul imposé ci-dessus :

- les guérites et bureaux de gardiens.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

#### **Article UG 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative à une hauteur de 3 m, avec un recul minimum de 3 m.



### Gabarit constructible

#### Règles particulières sur les constructions annexes :

Les constructions légères non jointives et de petite dimension, et les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiés :

- soit à une distance de la limite séparative comprise entre 0 et 2 m ; dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 2,5 m et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 5m. de longueur.
- soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative, leur hauteur étant limitée alors à 3,5m.

Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

### **Article UG 9 - Emprise au sol**

La règle qui suit ne prend pas en compte les divisions parcellaires intervenues depuis la date d'approbation de la révision du PLU.

Dans le cas de division(s) parcellaire(s) intervenue(s) depuis la date d'approbation de la révision du PLU, la surface de référence à prendre en compte pour le calcul du coefficient d'emprise au sol est la somme des surfaces issues de cette (ou de ces) division(s).

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus) y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 30 % de la surface des terrains d'une superficie inférieure à 600 m<sup>2</sup> .
- 25 % de la surface des terrains d'une superficie comprise entre 600 à 1 000 m<sup>2</sup> .
- 20 % de la surface des terrains d'une superficie supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> .

Dans le cas de construction(s) nouvelle(s) ou d'extension(s) dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint - ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une majoration d'emprise au sol supplémentaire de 40 m<sup>2</sup> par parcelle peut être autorisée.

### **Article UG 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions d'habitation sera fixée par la typologie correspondant à R +1 + comble ou par une hauteur maximum de 7 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

### **Article UG 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

### Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, en particulier en assurant la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

### Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

### Les antennes paraboliques

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

## **Article UG 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

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

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de logements collectifs, d'établissements commerciaux, d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins des habitants, du personnel et des visiteurs.

#### **Article UG 13 - Obligations en matière d'espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

En cas d'opération d'ensemble (lotissement, habitat groupé, ...), des espaces communs plantés seront réalisés.

Dans ces espaces ouverts seront incluses des aires de jeux d'enfants (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolées des allées de circulation voitures et des aires de stationnement. Les surfaces de stationnement des véhicules ne constituent pas un espace commun planté.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

### **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **Article UG 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



## ZONE UH DISPOSITIONS APPLICABLES

### Qualification de la zone :

La zone UH regroupe l'habitat ancien des hameaux de la commune (Normare, Saint-Adrien, La Poterie et Les Gravettes).

La Zone UH comprend 4 secteurs :

- **Le secteur UHa**, correspondant au secteur d'habitat ancien d'accompagnement du centre bourg et au hameau de Normare dont le statut va évoluer du fait de l'urbanisation projetée sur le secteur 1Aua ;
- **Le secteur UHb**, correspondant aux parties de hameaux en bord de fleuve (Saint-Adrien - La Poterie – Les Gravettes) non intégrées aux zones d'aléas du P.P.R.I.;
- **Le secteur UHbl**, correspondant à la partie du hameaux de Saint-Adrien soumise aux risques d'inondation – aléas forts, zone rouge (référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.).
- **Le secteur UHbi**, correspondant à la partie du hameaux de Saint-Adrien soumise aux risques d'inondation – aléas modérés, zone bleue (référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.).

**Les occupations et utilisations du sol ci-après exposées pour les secteurs UHb, UHbl et UHbi ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**

**- Les prescriptions d'isolement acoustique :**

Suite au vote de la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (article 13) et son décret d'application du 30 mai 1996 (parution le 28 juin 1996), un nouveau classement des voies bruyantes a été élaboré. Sont considérées comme voies bruyantes les voies dont le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour, ainsi que les voies ferroviaires.

L'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des nouveaux bâtiments. Ce nouveau classement modifie les Codes de l'Urbanisme et de la Construction et de l'Habitation.

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme devra indiquer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique.

Nom de la voie	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
RD 6015	totalité	2	250 m



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

### **Article UH 1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

#### Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

#### Sont interdites les occupations du sol non mentionnées à l'article UH 2 :

- Les constructions à usage industriel, les installations et les établissements classés ou non ;
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, à l'exception,
  - des aires permanentes de stationnement
  - des aires de jeux et de sports
  - des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage technique

#### **Sont également interdits :**

- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- L'exploitation de carrières ;

Au titre de la loi paysage, les constructions et édifices remarquables figurant dans les fiches d'inventaire du rapport de présentation pourront être interdits de démolition. Toutefois, lesdits constructions et édifices pourront être réhabilités, rénovés ou agrandis selon les prescriptions figurant à l'article UH 11 du présent règlement.

#### Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

#### Sont interdits de manière spécifique dans le secteur UHbl:

- Les remblais ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions autres que celles strictement nécessaires à l'usage de la voie d'eau.

#### Sont interdits de manière spécifique dans le secteur UHbi:

- Les sous-sols

## **Article UH 2 - Occupations et utilisations du sols soumises à conditions spéciales**

### Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

### **Réutilisation de sites pollués :**

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

### **Travaux à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses :**

Tous travaux prévus dans une bande de 100 mètres comptée de part et d'autre du pipeline qui traverse le hameau de Saint-Adrien doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignements (DR) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) définies par le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et par son arrêté d'application du 16 novembre 1994.

### **Protection autour des cavités souterraines :**

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

### **Protection des zones d'expansion des ruissellements**

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

### **En dehors des périmètres de protection autour des cavités souterraines et de l'emprise des zones d'expansion des ruissellements,**

Sont admis sous conditions, dans le secteur UHbl,

- les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;

- les travaux d'infrastructure publique à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues ;

- les équipements publics dont l'implantation dans cette zone est rendue obligatoire par des considérations techniques et fonctionnelles (ex: station d'épuration...) et sous réserve de mise en oeuvre de dispositions techniques évitant toute submersion ;

- les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> utilisable une seule fois.

- les extensions limitées des activités existantes dans la limite maximale d'une augmentation de 20% de l'emprise au sol des bâtiments, sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants soient situés au-dessus de la crue de référence augmentée de 30cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion, et que l'accessibilité soit garantie dans les mêmes conditions que ci-dessus,

- les aires annexes des activités ou habitations ou équipements implantées en zone bleue (stationnement, espaces libres, aires de manœuvre...).

Sont admis sous conditions, dans le secteur UHbi :

- les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque d'inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;

- les équipements publics, les habitations, les constructions à usage artisanal ou industriel et les constructions à usage commercial d'une superficie supérieure à 300 m<sup>2</sup>, sous réserve que leur niveau de plancher fonctionnel ou habitable se situe au dessus de la crue de référence augmentée de 30cm ;

- les autres activités commerciales avec un niveau fonctionnel à la cote de la voirie existante, et sous réserve que les équipements vulnérables, dangereux ou polluants se situent au-dessus de la crue de référence augmentée de 30cm ou que des dispositions constructives en empêchent la submersion ;

Dans ces deux cas, les remblais éventuellement nécessaires doivent être limités à ce qui est nécessaire à l'assise des bâtiments et leur desserte. Par ailleurs, 40 % au moins de la surface des parcelles sera consacrée à des espaces libres ;

A cette exception près, l'ensemble des voies, parkings (sauf les parkings des visiteurs), aires immédiates de stationnement, sera arasé au niveau du terrain naturel.

#### Sont admis dans les secteurs UHa et UHb :

- Les constructions et les extensions à usage d'habitation, d'équipement public, de commerce, de service et d'activité ;
- Certains établissements pour la protection de l'environnement, classés ou non, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone urbaine et répondent aux besoins des habitants et des usagers.

Sans application des seuls articles qui rendraient l'opération irréalisable,

- La reconstruction sur place des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité, à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé
- L'extension des constructions existantes y compris les annexes non jointives de faible importance
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics

L'ensemble des occupations induites précitées et ci-après exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation,

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### **Article UH 3 - Desserte par les voies et accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

**En secteur UHbl et UHbi**, les voiries et les accès futurs doivent répondre aux prescriptions du P.P.R.I. et ne sont autorisés que :

- Les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence. Ils devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.
- Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés.

#### **Article UH 4 - Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur et particulièrement l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

##### Assainissement eaux pluviales

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. Ainsi, 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, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des 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.

#### Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Les constructions neuves à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **Article UH 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas de recours à l'assainissement individuel, le minimum parcellaire est fixé à 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Article UH 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Peuvent être édifiés en limite du domaine public :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

Lorsqu'il existe une concentration de fait des constructions le long des voies publiques (ou privées), les constructions nouvelles pourront être édifiées en limite de domaine public.

Cette implantation en limite de domaine public peut être obtenue partiellement par des éléments de jonction des constructions existantes (mur formant clôture pleine, constructions annexes, ...).

##### Dans les autres cas,

Toutes les constructions, au nu du mur de façade (balcon non compris), seront implantées avec un recul minimum de 5 mètres compté à partir de l'alignement actuel ou projeté du domaine public et des autres voies privées ouvertes à la circulation automobile, ou à toute limite d'emprise qui s'y substitue.

Pour les constructions nouvelles qui ne respectent pas l'ordre continu d'un front bâti en limite de domaine public, un retrait (en surface plane) de 5 mètres par rapport au domaine public est exigé :

- pour les rampes d'accès aux garages en sous-sol des constructions.

#### **Article UH 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

##### Règles particulières sur les constructions annexes :

Les constructions légères non jointives et de petite dimension, et les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiés :

- soit à une distance de la limite séparative comprise entre 0 et 2 m ; dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 2,5



m et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 5m. de longueur.

- soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative, leur hauteur étant limitée alors à 3,5m.

Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

#### **Article UH 9 - Emprise au sol**

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus) y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 25 % de la superficie totale de la parcelle.

#### **Article UH 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions d'habitation sera fixée par la typologie correspondant à :

- R +1 + comble ou par une hauteur maximum de 7 m à l'égout et à l'acrotère, dans le secteur UHa

- R +2 + comble ou par une hauteur maximum de 10 m à l'égout et à l'acrotère, dans le secteur UHb

Les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).



### Gabarit constructible

#### Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

#### **Article UH 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Le ravalement des façades des constructions anciennes sera réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens, avec conservation ou reproduction de la modénature (décors de façade) existante (les enduits de recouvrement ou de rejointoiement en ciment sont proscrits).

Les maçonneries en meulières tout comme celles en pierres appareillées ou en briques sont destinées à rester apparentes. Elles seront nettoyées, vérifiées et rejointoyées (joints ni creux ni en relief).

#### Les clôtures

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un jardin ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en œuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la propriété.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, en particulier en assurant la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

#### Les murs

Les différents murs d'une construction, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect de qualité convenable et donner des garanties de bonne conservation.

#### Les antennes paraboliques

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

### **Article UH 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

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

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de logements collectifs, d'établissements commerciaux, d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins des habitants, du personnel et des visiteurs.

#### **Article UH 13 - Obligations en matière d'espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UH 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## ZONE UI DISPOSITIONS APPLICABLES

### Qualification de la zone :

La zone UI accueille d'une manière spécifique des installations et des bâtiments d'activités liées aux activités artisanales, industrielles et commerciales existantes, ainsi qu'à leurs services annexes, entrepôts et stationnement.

La zone UI comprend un secteur :

- **Le secteur U1a**, regroupant des activités tertiaires et de bureaux intégrés dans le parc du château.



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

### Article UI 1 - Occupations et utilisations des sols interdites

#### Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

#### Sont interdites les occupations du sol non mentionnées à l'article UI 2 :

- Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UI 2.

- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;

- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;

- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, à l'exception,

- des aires permanentes de stationnement ;

- des aires de jeux et de sports ;

- des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage technique.

#### **Sont également interdits :**

- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

- L'exploitation de carrières

#### Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;

- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;

- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

### Article UI 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales

#### Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1.7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

#### **Réutilisation de sites pollués :**

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

#### **Protection des zones d'expansion des ruissellements**

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

#### **En dehors des zones d'expansion des ruissellements,**

Sont admis dans tous les secteurs :

- Les installations techniques d'intérêt général ;
- Les constructions et les extensions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées ;
- La reconstruction à l'identique des constructions ne respectant pas les règles du présent règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'elles ont été régulièrement édifiées (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme), à l'exception de celles concernées par un emplacement réservé.

Sont admis, à l'exception du secteur UI a :

- Les constructions nouvelles, extensions, changements de destination à condition qu'ils soient liés au caractère général de la zone, tels que :
  - Les constructions à usage commercial,
  - Les constructions à usage industriel et artisanal,
  - Les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts,
  - Les restaurants,
  - Les stations-service et les garages associés.



• La création, l'extension ou la transformation d'installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à l'exception des établissements relevant de la réglementation établie en application de la directive "SEVESO", sous réserve :

- qu'elles entraînent pour le voisinage aucune incommodité 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.

Sont admis spécifiquement :

**Dans le secteur UI a :**

- Les constructions à usage d'activités tertiaires (bureaux et services)
- Les restaurants

Occupations des sols sous conditions spécifiques pour le secteur U1a :

Pour le secteur U1a, les occupations sont autorisées sous réserve du respect des cônes de vue sur le grand paysage, coïncidant avec les axes de composition du parc, centrés sur le château.

Les occupations induites précitées et exposées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation,

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### **Article UI 3 - Desserte par les voies et accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

#### **Article UI 4 - Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

##### Assainissement eaux pluviales

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. Ainsi, 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, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants sera dimensionné 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.

##### Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **Article UI 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les caractéristiques des terrains.

#### **Article UI 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, au nu du mur de façade devront être implantées par rapport aux voies et emprises publiques :

- avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à la limite de chaussée de la RD 6015 ;
- avec un recul minimum de 10 mètres par rapport à la limite de chaussée de la RD 94 ;
- avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite de chaussée dans tous les autres cas.

Les constructions qui suivent doivent être soit édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul imposé ci-dessus :

- les guérites et bureaux de gardiens.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

#### **Article UI 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Lorsque les constructions seront implantées par rapport à des limites séparatives faisant la séparation avec une autre zone à caractère d'habitat (zones UB, UC), la distance minimale à respecter sera portée à 10 mètres.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

#### **Article UI 9 - Emprise au sol**

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions y compris leurs annexes, ne doit pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

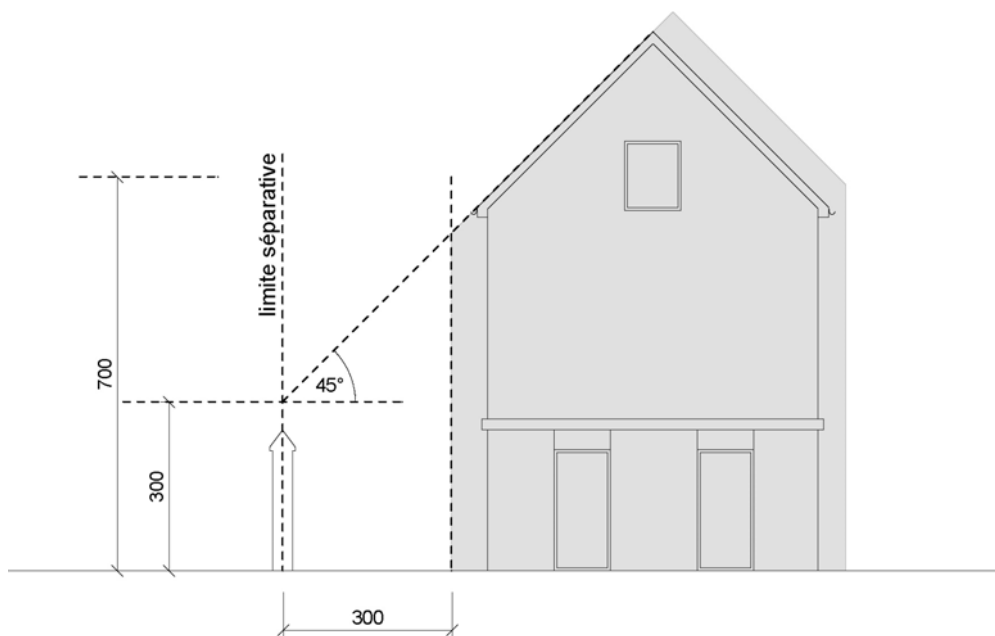
#### **Article UI 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

##### A l'exception du secteur U1a :

La hauteur des constructions à usage d'activités ne peut excéder 9 mètres à l'acrotère pour les bâtiments industriels classiques (bureaux, artisanat...) et 15 mètres pour les bâtiments d'entreposage.

La hauteur maximale des constructions d'habitation sera fixée par la typologie correspondant à R+1+comble ou par une hauteur maximum de 7 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).



### Gabarit constructible

#### Prescription spécifique pour le secteur U1a :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 20 mètres.

Cependant, dans ce secteur, la hauteur des constructions devra être réglée de façon à respecter les cônes de vue sur le grand paysage, coïncidant aux axes de composition du parc, centrés sur le château.

#### **Article UI 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faîtage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

#### Les parois de façades

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

Les couleurs des revêtements des parois de façades seront à choisir dans une gamme de couleurs annexée au présent document.

La couleur dominante de la construction peut être complétée en façade par des couleurs propres à l'entreprise ou à une marque dans la mesure où elles n'occupent qu'une surface limitée de la façade et qu'elles participent à l'équilibre de l'aspect général de la construction.

### Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un espace planté ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, en particulier en assurant la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

La clôture sur voies et emprises publiques sera réalisée à partir :

- Soit de treillages métalliques, ou bien de claires-voies, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du Code Civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres ;
- Soit de la réutilisation d'un mur d'enceinte ancien, dont la qualité des matériaux justifie le maintien.

Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

### Les antennes paraboliques

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

### Enseignes

Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée. L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

### Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

## **Article UI 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

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

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

Constructions à usage de bureaux et de services privés ou publics :

- Jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Établissements destinés à l'artisanat :

Au moins une place de stationnement pour 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Établissements commerciaux :

Jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : deux places de stationnement par établissement.

- Au-delà de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Hôtels et restaurants :

Au moins une place de stationnement par chambre et pour 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.

Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de logements collectifs, de locaux d'activités, d'établissements commerciaux, d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins des habitants, du personnel et des visiteurs.

**Article UI 13 - Obligations en matière d'espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

**Pour le secteur U1a :**

La protection des plantations existantes devra être assurée au maximum.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UI 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.





## **ZONE UJ**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### Qualification de la zone :

La zone UJ accueille d'une manière spécifique des installations et des bâtiments d'activités liés aux activités sportives et de loisirs, situés face au lycée Galilée.



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

### **Article UJ 1 - Occupations et utilisations du sols interdites**

#### Rappels

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

#### Sont interdites les occupations du sol non mentionnées à l'article UJ 2 :

- Tous types de constructions, installations, stockages, dépôts divers, autres que celles soumises aux conditions particulières de l'article UJ 2 ;
  
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
  
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
  
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'urbanisme, à l'exception,
  - des aires permanentes de stationnement ;
  - des aires de jeux et de sports ;
  - des affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un ouvrage technique.

#### **Sont également interdits :**

- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- L'exploitation de carrières

### **Article UJ 2 - Occupations et utilisations du sols soumises à conditions spéciales**

#### Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

**Protection autour des cavités souterraines :**

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

**En dehors des périmètres de protection autour des cavités souterraines,**

Sont admis :

- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements sportifs et de loisirs ;
- Les constructions et les extensions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents
- Les aires de stationnement ouvertes au public, à condition qu'elles soient liées et nécessaires aux occupations et utilisations du sol visées ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...).
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.

Les occupations induites précitées dans l'ensemble des secteurs sont autorisées à condition que leur nature et leur utilisation,

- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,
- n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages urbains.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### **Article UJ 3 - Desserte par les voies et accès aux voies**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

### **Article UJ 4 - Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

#### Assainissement eaux pluviales

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. Ainsi, 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, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des 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.

#### Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **Article UJ 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les caractéristiques des terrains.

#### **Article UJ 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions, au nu du mur de façade devront être implantées par rapport aux voies et emprises publiques avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à la limite de chaussée.

Les constructions qui suivent doivent être soit édifiées en limite de domaine public, soit respecter le recul imposé ci-dessus :

- les guérites et bureaux de gardiens.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

#### **Article UJ 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale sur les distances entre les constructions.

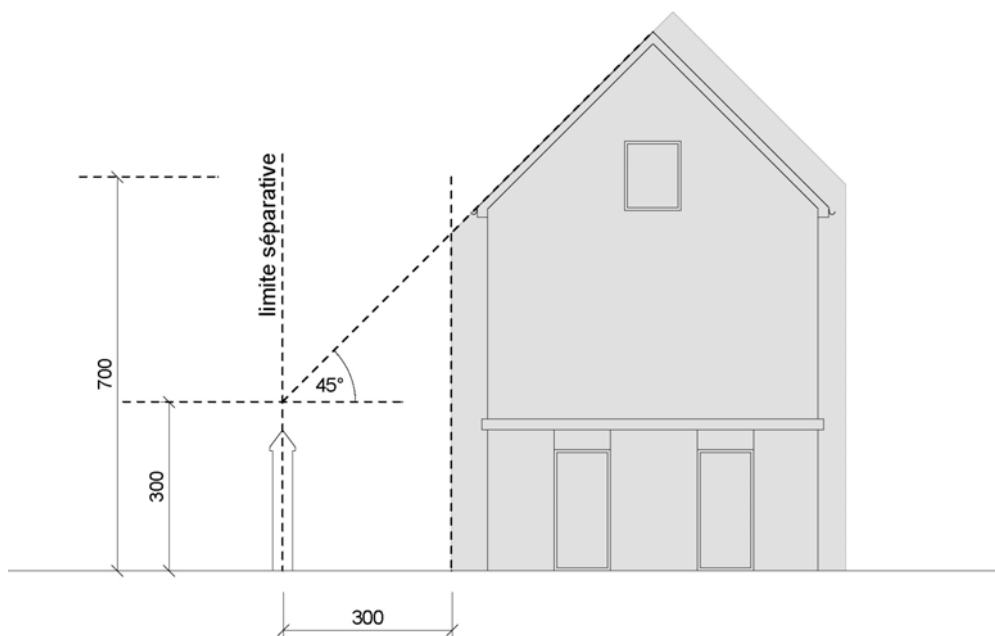
#### **Article UJ 9 - Emprise au sol**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

#### **Article UJ10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions d'habitation sera fixée par la typologie correspondant à R +1 + comble ou par une hauteur maximum de 7 m (8,5 m) à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).



**Gabarit constructible**

### **Article UJ 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement immédiat.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

#### Les parois de façades

Les façades latérales et postérieures des constructions seront traitées avec le même soin que les façades principales. Il en sera de même pour les constructions annexes.

#### Les clôtures

Les clôtures participent à la composition du paysage urbain. Elles constituent un premier plan par rapport à un espace planté ou à une façade en retrait. Plus largement elles prennent place dans l'environnement bâti de la rue et participent fortement à son identité. En conséquence, il est exigé le plus grand soin quant au choix des styles et des matériaux dont la mise en oeuvre doit s'harmoniser avec celle des façades des constructions voisines et le paysage dans lequel s'insère la construction.

La clôture permet d'assurer la continuité de la rue par le maintien de l'alignement. Il ne faut donc pas chercher à se distinguer de manière voyante du voisin, la prise en compte de l'ensemble de la rue n'est pas incompatible avec une différenciation subtile.

Les clôtures des constructions diffuses devront en premier lieu respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique ou participent à la cohésion du secteur, en particulier en assurant la continuité de la rue par le maintien de l'alignement.

La clôture sur voies et emprises publiques sera réalisée à partir :

- Soit de treillages métalliques, ou bien de claires-voies, qui pourra être doublée d'une haie vive dans le respect des dispositions du Code Civil. La hauteur maximale de cette clôture ne devra pas excéder 2 mètres ;
- Soit de la réutilisation d'un mur d'enceinte ancien, dont la qualité des matériaux justifie le maintien.

Toutefois, la reconstruction ou le prolongement de murs existants ne répondant pas aux critères ci-dessus, en particulier pour ce qui concerne la hauteur, pourra être autorisée à l'identique, si des raisons techniques ou esthétiques le justifient.

Les coffrets EDF ainsi que la boîte aux lettres doivent s'intégrer de manière harmonieuse dans la composition des clôtures.

#### Les antennes paraboliques

Toute antenne dont le réflecteur dépasse un mètre de diamètre est soumise au régime du permis de construire, en application de l'article R.421-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour des raisons d'esthétisme et de qualité paysagère, les antennes paraboliques ne devront pas être visibles des rues, voies et impasses, publiques et privées.

#### Enseignes

Les pré-enseignes ne sont autorisées que sur les éléments constituant le portail d'entrée. L'enseigne de l'activité sera obligatoirement sur une ou plusieurs façades, sans jamais dépasser l'égout du toit ou l'acrotère.

### **Article UJ 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

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

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

Le nombre de places nécessaires est calculé en application des normes ci-après :

#### Constructions à usage de bureaux et de services privés ou publics :

- Jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Au-delà de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher : une place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins du personnel et des visiteurs.



- Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux,
  - 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au delà des 1000 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Article UJ 13 - Obligations en matière d'espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article UJ 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.



### **Titre III**

## **Dispositions applicables aux zones à urbaniser**



## ZONE 1AU DISPOSITIONS APPLICABLES

Il s'agit d'une zone qui réunit soit des secteurs non construits et non aménagés, destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Pour chaque secteur, l'urbanisation sera conditionnée par l'élaboration d'opération d'aménagement d'ensemble qui comprend la réalisation des équipements nécessaires.

### Qualification de la zone :

En cohérence avec les développements différenciés souhaités, cette zone comprend 4 secteurs :

- **Le secteur 1Aua**, destiné au développement d'habitat individuel et groupé associé à une démarche de grande qualité environnementale, délimité au Sud-Est par l'emprise réservée à la Coulée Verte, au Nord-Ouest par la limite communale bâtie sur Mesnil-Esnard et à l'Ouest par le hameau de Normare.

Le bâti sera accompagné d'un nombre important d'espaces ouverts plantés publics et privés participant à la régulation des eaux pluviales, et d'espaces de liaisons douces (pour piétons et cycles), afin de relier le site aux espaces urbains et aux équipements environnants (lycée Galilée, complexe sportif, ...), conformément à l'orientation d'aménagement.

- **Le secteur 1AUb**, destiné principalement au développement d'activité à vocation de sport et de loisirs, qui comprend l'espace réservé pour la construction de la piscine intercommunale ; en continuité de la zone UJ.

Ce secteur fera également l'objet d'aménagements spécifiques pour la régulation des eaux pluviales.

- **Le secteur 1AUc**, correspond au site de reconversion d'une ancienne ferme située entre le parc du château et la rue des Canadiens ; il est destiné à l'aménagement d'un espace multifonctionnel, permettant le renforcement de la vocation d'habitat et d'équipement dans le centre bourg.

- **Le secteur 1AUe**, destiné au développement d'activité à vocation d'activités artisanales, commerciales et de services.



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

### **ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

- Toutes constructions quelles qu'en soient leurs destinations, les installations et les établissements classés ou non, à l'exception de ceux prévus et réglementés à l'article 1 AU2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage et le stationnement de caravanes isolées ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto et de matériel, appareils ménagers, ...) ;
- Les divers modes d'utilisation des sols prévus à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux autorisés à l'article suivant ;
- Les affouillements et exhaussements des sols ne se rapportant pas aux occupations visées à l'article suivant.

#### **Sont également interdits :**

- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- L'exploitation de carrières.

#### Sur les zones d'expansion des ruissellements, sont interdits :

- les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

### **Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sols soumises à conditions spéciales**

#### Rappels

L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés (EBC) au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux plans de zonage.

Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés au titre de l'article L.311-1 du Code Forestier.

Les ravalements sont soumis à la déclaration de travaux prévue aux articles R.422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Tous travaux non soumis à un régime d'autorisation dans le cadre général mais ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au plan de zonage, en application de l'article L.123-1-7 du Code de l'Urbanisme, doivent faire l'objet de l'autorisation préalable prévue au titre des installations et travaux divers.

#### **Réutilisation de sites pollués :**

Avant toute nouvelle utilisation d'un site répertorié dans BASIAS, il conviendra de vérifier le niveau de pollution des sols et, en cas de pollution avérée, il faudra rendre le site compatible avec l'usage prévu.

**Protection autour des cavités souterraines :**

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ou de bâtiment d'équipement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

**En dehors des périmètres de protection autour des cavités souterraines,**

Sont admis dans tous les secteurs :

- Les installations techniques d'intérêt général ;
- Les aires permanentes de stationnement nécessaires aux activités autorisées ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des constructions, et des ouvrages techniques autorisés de manière spécifique pour chaque secteur.
- La reconstruction à l'identique sur le même emplacement des constructions détruites soit à la suite d'un sinistre soit pour des motifs techniques ou d'insalubrité et ce, sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction ;

Sont admis spécifiquement,

**Dans les secteurs 1AUa et 1AUc :**

- Les opérations d'aménagement portant sur la totalité de chaque secteur à vocation d'habitat, d'équipements publics de toute nature, d'aires de jeux et de sport ; de commerce, de bureaux, de services et d'activités artisanales.

**Dans le secteur 1AUB :**

Une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur pouvant réunir :

- Les constructions et installations nécessaires à l'usage d'équipements sportifs et de loisirs ;
- Les constructions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.

**Dans le secteur 1AUe :**

Une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur pouvant réunir :

- des constructions nouvelles, extensions, changements de destination, tels que :



- Les constructions à usage commercial,
  - Les constructions à usage de bureaux, de services ou d'entrepôts,
  - Les constructions à usage industriel et artisanal,
  - Les restaurants,
  - Les stations-service et les garages associés.
- Les constructions à usage d'habitation ou le changement de destination des bâtiments existants afin d'y aménager une habitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la maintenance ou la surveillance des établissements visés aux alinéas précédents.

Les opérations d'aménagement portant sur la totalité de chaque secteur de zone sont autorisées à condition :

- que les opérations soient immédiatement raccordées à tous les réseaux communaux existants ;
- que ces opérations donnent lieu à la prise en charge des équipements par le constructeur aménageur, sans préjudice des participations éventuellement exigibles au titre des articles L.332 - 6 et suivants du code de l'urbanisme ;
- sur le secteur de Normare, que soit respectée l'orientation d'aménagement ;
- que leur nature et leur utilisation :
  - n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens,
  - ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit, les odeurs,
  - n'affectent pas le caractère et la qualité de l'environnement et des paysages.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### Article 1AU 3 - Accès et voirie

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ; pour les terrains enclavés, le propriétaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

Les accès futurs à aménager pour les secteurs **1AUa**, **1AUb** et **1AUe** sont précisés sur le plan de zonage réglementaire.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

#### **Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux**

##### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

##### Assainissement eaux pluviales

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. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être réglées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage régulation, drains d'infiltration, . . .). Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des dispositifs correspondants seront dimensionnés sur la base au minimum des événements pluviométriques centennaux et le **débit rejeté sera limité au maximum à 2 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.

#### **La maîtrise du ruissellement sur les zones 1AUa, 1AUB et 1AUe :**

L'aménagement de dispositifs d'infiltration des eaux pluviales ou de retenue des eaux pluviales sera recherché prioritairement sur le terrain.

Dans les secteurs **1AUa, 1AUB et 1AUe**, la gestion des eaux pluviales devra assurer un raccordement de celles-ci sur le dispositif intégré à la coulée verte (emplacement réservé n°3).

Le débit ruisselé généré par toute nouvelle opération d'aménagement, tendant à aggraver le niveau d'imperméabilisation d'un terrain aménagé ou naturel est ainsi limité à : **2l / s / ha.**

##### L'obligation de maîtrise du ruissellement à 2l / s / ha s'applique :

- aux opérations d'aménagement au sens du code de l'urbanisme telles que les ZAC et les lotissements ;
- aux infrastructures ;
- aux espaces publics ;
- aux demandes de permis de construire

Les pluies de référence prises en compte pour l'évaluation des volumes à intercepter sont les suivantes : pluies centennales.

La qualité des eaux rejetées doit être compatible avec le milieu récepteur.

Les aménagements nécessaires visant à la limitation des débits évacués de la propriété (bâche à eau ou bassin de rétention) sont à la charge du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Ils devront permettre le branchement sur le réseau collectif dès sa réalisation.

Tout aménagement permettant le stationnement regroupé de plus de 5 véhicules doit être équipé d'un déboureur/déshuileur installé en sortie d'ouvrage de régulation de débit des eaux pluviales.

#### Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

Les opérations de construction neuve à usage d'habitation collective ou d'activités, les opérations groupées, auront l'obligation d'avoir un local d'une superficie suffisante pour recevoir les divers conteneurs liés à la collecte sélective des ordures ménagères.

#### **Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

#### **Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Pour les secteurs 1AUa et 1AUc :

Toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 5 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

Un retrait (en surface plane) de 5 mètres par rapport au domaine public est exigé :

- pour les rampes d'accès aux garages en sous-sol des constructions.

##### Pour les secteurs 1AUb et 1AUe :

Toute construction nouvelle devra être édifiée à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

Les constructions qui suivent doivent être soit édifiées en limite de domaine public, soit respecter les reculs imposés ci-dessus :

- les guérites et bureaux de gardiens.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie, aux réseaux divers (notamment : réseaux d'eau, assainissement, électricité, téléphonie et télécommunications, gaz, ...), dans le cas de contraintes techniques justifiées ;

#### **Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### Pour le secteur 1AUc :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.

Lorsque les constructions ne s'implantent pas en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite

séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les secteurs 1AUa, 1AUB et 1AUE :

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 m et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives à une hauteur de 3 mètres.



**Gabarit constructible**

Règles particulières sur les constructions annexes, pour l'ensemble des secteurs :

Les constructions légères non jointives et de petite dimension, et les abris non clos (ouverts sur 2 ou 3 côtés) accolés ou non à la construction principale peuvent être édifiées :

- soit à une distance de la limite séparative comprise entre 0 et 2 m ; dans ce cas la hauteur du mur de la construction parallèle à la ou aux limite(s) séparative(s) ne pourra être supérieure à 2,5 m et la surface de plancher de la construction ne pourra être supérieure à 20 m<sup>2</sup>. Toutefois le mur de la construction parallèle à la limite séparative ne pourra dépasser 5m. de longueur.
- soit à une distance minimale de 2 m de la limite séparative, leur hauteur étant limitée alors à 3,5 m.

Pour les piscines, la distance de tous les points de la construction est de 4 m minimum par rapport aux limites séparatives.

### **Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient pas masquées par aucune partie de construction qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.

Dans tous les cas, une distance minimum de 4 m doit être ménagée entre 2 bâtiments non contigus afin d'assurer l'entretien des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

### **Article 1AU 9 - Emprise au sol**

En 1AUa,

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus), y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 35 % de la superficie totale de la parcelle.

En 1AUb,

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 50 % de la superficie totale de la parcelle.

En 1AUc,

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus), y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 35 % de la superficie totale de la parcelle.

En 1AUe,

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions, y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :

- 50 % de la superficie totale de la parcelle.

### **Article 1AU 10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout et à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

### **Article 1AU 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur.

Sauf en cas d'impératifs techniques, sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel, avant travaux.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage devra accompagner les lignes de composition et de structure urbaine données par les tracés (voies, passage, ...), le parcellaire et les constructions environnantes.

### **Article 1AU 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

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

Pour les constructions neuves à usage d'habitation, il est exigé 2 places de stationnement par logement au minimum.

Pour les autres types de construction ou installation (commerces, équipements publics,...), les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel et de l'exploitation.

#### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de logements collectifs, d'établissements commerciaux, d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins des habitants, du personnel et des visiteurs.

- Pour l'habitat collectif,
  - 1m<sup>2</sup> par logement sous forme de local commun accessible, à l'exception des logements disposant de local individuel fermé assurant cet usage.
- Pour les entreprises et les administrations,
  - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 employés,
- Pour les établissements recevant du public, ainsi que pour les établissements commerciaux,
  - 1 emplacement matérialisé et équipé par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, jusqu'à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - 1 emplacement matérialisé et équipé par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher, au delà des 1000 premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les établissements scolaires,
  - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 10 élèves pour les écoles primaires ;
  - 1 emplacement matérialisé et équipé pour 5 élèves pour les établissements du 1<sup>er</sup> degré et du 2<sup>ème</sup> degré.

### **Article 1AU 13 - Obligations en matière d'espaces libres**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement, des espaces communs plantés seront réalisés dans la continuité de la coulée verte.

Ces espaces représenteront au minimum 15% des surfaces aménagées.

Dans ces espaces ouverts seront incluses des aires de jeux d'enfants et des espaces plantés communs (zones aménagées ou pelouses accessibles) isolés des allées de circulation voitures et des aires de stationnement.

Les espaces extérieurs des constructions doivent assurer une qualité et une unité de traitement, interdisant l'utilisation sous forme résiduelle des fonds de parcelles ; sont particulièrement concernées par cette interdiction, les aires de stockage qui ne relèveront pas d'un véritable projet architectural ou paysager.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article 1AU 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.





## TITRE IV

### Dispositions applicables aux zones agricoles



## **ZONE A**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES**

#### Qualification de la zone :

La zone A réunit les espaces agricoles protégés.

Les préconisations dans cette zone ont pour objectif d'assurer la pérennité de l'activité agricole et le maintien de la qualité des paysages.



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

### **Article A 1 - Occupations et utilisations des sols interdites**

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols ne répondant pas à l'article A 2.
- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

### **Article A 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales**

#### **Protection autour des cavités souterraines :**

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris leur extension mesurée, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement ou de bâtiment agricole existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

#### **Protection des zones d'expansion des ruissellements**

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- Les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

#### **En dehors des périmètres de protection autour des cavités souterraines et de l'emprise des zones d'expansion des ruissellements, sont généralement admis :**

- Les constructions et extensions à usage d'habitation, exclusivement liées et nécessaires à l'exploitation agricole ;
- Les constructions à usage d'activités et les installations classées ou non, directement et exclusivement liées au secteur agricole ;

- Les constructions nouvelles liées à la mise en conformité des installations agricoles à l'intérieur des périmètres de risque ;
- Les agrandissements des bâtiments d'activités autorisées ;
- Les annexes jointives ou non, pour un usage complémentaire aux habitations (garage, abris de jardin ou de stockage du bois, ...) ;
- Les installations techniques d'intérêt général ;
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la réalisation d'une construction, d'un ouvrage technique ou d'un aménagement routier.

Dans l'ensemble de la zone A, les occupations et les constructions précitées sont autorisées à condition que leur localisation, leur nature et leur utilisation,

- ne favorise pas une urbanisation dispersée ;
- ne compromette pas les activités agricoles en raison, notamment, des structures d'exploitation ou de la valeur agronomique des sols et des orientations technico-économiques des exploitations ;
- n'entraînent pas pour le voisinage des atteintes au cadre de vie et à la sécurité des personnes et des biens ;
- soient compatibles avec les caractéristiques des infrastructures existantes ;
- ne produisent pas des nuisances occasionnées en particulier par le bruit ;
- n'affectent pas le caractère et le maintien de la qualité de l'environnement et des paysages.

## SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.

### **Article A 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés sera subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

### **Article A 4 - Desserte par les réseaux**

### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées, selon un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur et particulièrement l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

### Assainissement eaux pluviales

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. Ainsi, 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, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des 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.

### Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

## **Article A 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas de recours à l'assainissement non collectif, un minimum parcellaire de 1 000 m<sup>2</sup> est exigé.

## **Article A 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres de l'axe des voies.

## **Article A 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles peuvent être implantées en limites séparatives pour réinterpréter ou respecter la typologie du bâti des exploitations agricoles.

Dans les autres cas, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 5 m et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives compté à une hauteur de 5 mètres.

Aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 30 mètres d'un espace boisé classé porté aux plans de zonage.

Les distances de protection réciproque entre les limites de zone urbanisée ou à urbaniser et les installations des établissements classés ou de ceux qui relèvent du règlement sanitaire départemental, devront respecter les marges de recul imposés par la législation en vigueur.

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

### Article A 9 - Emprise au sol

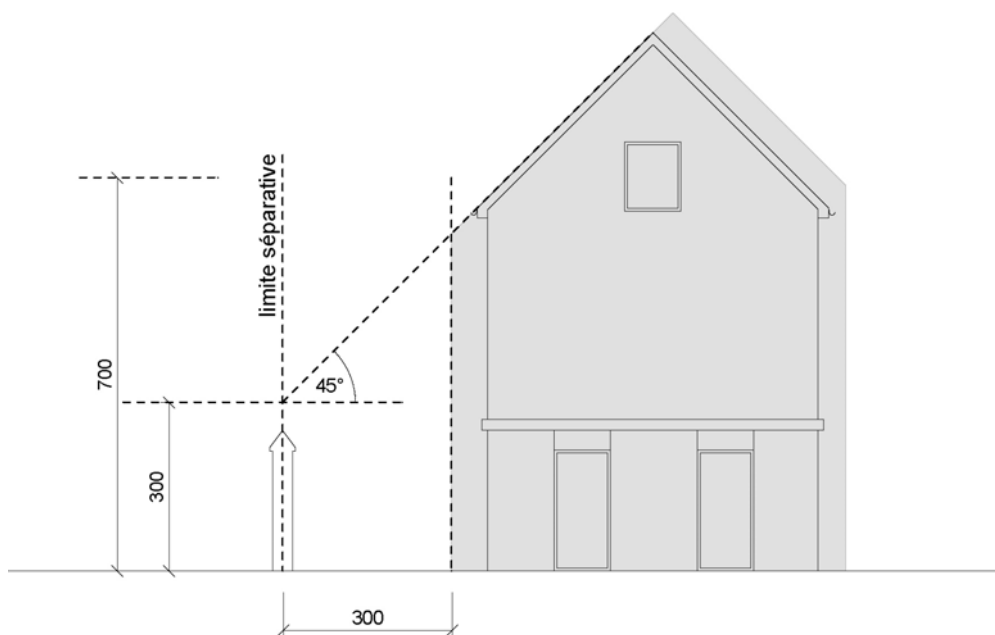
Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

### Article A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit ci-après (notamment cheminées, clochers, etc.).



**Gabarit constructible**



### **Article A 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords**

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les rythmes, les couleurs, les matériaux et les percements de l'environnement immédiat.

Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur.

Sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions d'habitation ne devra pas excéder 0,5 mètres au-dessus du sol naturel, avant travaux.

#### Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

### **Article A 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

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

### **Article A 13 - Espaces libres et plantations**

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes en privilégiant les essences locales.

Les fossés repérés sur le plan de zonage réglementaire sont identifiés et protégés au titre de l'article L.123.1.7 du code de l'urbanisme.

## **SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **Article A 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.

## Titre V

### Dispositions applicables aux zones naturelles



## ZONES N

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES SENSIBLES, NATURELLES ET FORESTIERES

#### Qualification de la zone :

La zone N réunit les sites sensibles, naturels et forestiers.

La zone N comprend le parc du château, les coteaux boisés, le lit de la Seine et l'ensemble des terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue écologique, et de leur caractère d'espaces naturels.

Dans l'espace d'encadrement du fleuve, des secteurs spécifiques ont été définis dans le cadre du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) de la Seine-Boucle de Rouen pour reprendre les dispositions réglementaires qui sont directement applicables (documents de référence en annexe).

La zone N comprend 4 secteurs :

- Le **secteur Na**, de reconversion future visant au renforcement du paysage et de l'activité agricole et horticole.
- Le **secteur Nf**, secteur particulièrement exposé aux mouvements de falaises ;
- Le **secteur Ni**, situé en bord de Seine, soumis aux risques d'inondation (référence aux dispositions du Plan de Prévention des Risques d'Inondations - P.P.R.I.) ;
- Le **secteur Np**, secteur patrimonial en limite de l'enceinte du parc du château, qui comprend l'église et le cimetière communal.

#### Les occupations et utilisations du sol ci-après exposées ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :

Suite au vote de la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (article 13) et son décret d'application du 30 mai 1996 (parution le 28 juin 1996), un nouveau classement des voies bruyantes a été élaboré. Sont considérées comme voies bruyantes les voies dont le trafic moyen journalier annuel est supérieur à 5 000 véhicules par jour, ainsi que les voies ferroviaires.

L'article 13 de la loi du 31 décembre 1992 définit les principes généraux pour assurer l'isolation acoustique de la façade des nouveaux bâtiments. Ce nouveau classement modifie les Codes de l'Urbanisme et de la Construction et de l'Habitation.

Pour tout terrain situé dans un secteur affecté par le bruit d'une ou plusieurs infrastructures de transport terrestre, le certificat d'urbanisme devra indiquer que le terrain se trouve dans un secteur affecté par le bruit dans lequel existent des prescriptions d'isolement acoustique.

Nom de la voie	Délimitation du tronçon	Catégorie de l'infrastructure	Largeur du secteur affecté par le bruit
RD 6015	totalité	2	250 m

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

### **Article N 1 : Occupations et utilisations des sols interdites**

#### Rappel :

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

#### Sont interdits dans tous les secteurs :

- Tous les types d'occupation ou d'utilisation des sols ne répondant pas à l'article N 2 ;
- Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'auto, appareils ménagers, ...) ;
- Les terrains de camping et de caravanage.
- Le remblaiement des mares, bassins et fossés.
- Les constructions dont l'implantation formerait un obstacle visuel dans les cônes de vue représentés sur le plan de zonage.

#### Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont interdits :

- en l'absence de données complémentaires, les constructions nouvelles ;
- les remblais sauf ceux nécessaires pour la réalisation d'ouvrages hydrauliques visant à lutter contre les inondations ;
- La suppression de tout obstacle aux ruissellements tels que haies, remblais ou talus.

#### En particulier, sont interdits dans le secteur Ni :

- Les remblais ;
- Les sous-sols ;
- Les constructions autres que celles strictement nécessaires à l'usage de la voie d'eau.

### **Article N 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions spéciales**

#### Rappels :

Les constructions sont soumises à autorisation conformément à l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme.

Les installations et travaux divers définis aux articles L. 442-2 et R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable conformément à l'article L. 441-2 du Code de l'Urbanisme.

Les travaux, ouvrages et installations définis à l'article R. 422-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à déclaration préalable (ex : ravalement, modification de vitrine, modification d'aspect de façade).

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

Les démolitions en tout ou partie d'un bâtiment sont soumises au permis de démolir, conformément à l'article L. 430-2 du Code de l'Urbanisme.

Toute destruction partielle ou totale d'éléments bâtis identifiés au titre de l'article L. 123-1.7 du Code de l'Urbanisme et localisés aux documents graphiques, est soumise à une autorisation préalable conformément à l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme.

Dans les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres et affectés par le bruit (tels que repérés au plan de zonage annexé), les constructions à usage d'habitation doivent respecter des normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions définies en annexe.

#### **Travaux à proximité des canalisations de transport de matières dangereuses :**

Tous travaux prévus dans une bande de 100 mètres comptée de part et d'autre du pipeline qui traverse le hameau de Saint-Adrien doivent être précédés des procédures de Demande de Renseignements (DR) et de Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT) définies par le décret n°91-1147 du 14 octobre 1991 et par son arrêté d'application du 16 novembre 1994.

#### **Protection autour des cavités souterraines :**

A l'intérieur des périmètres de protection autour des cavités souterraines repérés sur le plan de zonage, seuls sont autorisés :

- La réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un effondrement du sol.

#### **Protection des zones d'expansion des ruissellements**

Sur les zones d'expansion des ruissellements repérées au plan de zonage, sont autorisées :

- La réhabilitation des constructions existantes autorisées y compris leur extension mesurée pour l'amélioration du confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant ;
- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires pour contribuer à la lutte contre les ruissellements ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- La reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié au problème de ruissellement.

**Sont admis en zone N, à l'exception des périmètres de protection autour des cavités souterraines recensées, des zones d'expansion des ruissellements et des zones Na, Ni et Nf :**

- Les installations liées aux ressources naturelles (particulièrement pour l'exploitation forestière) ;

- Les constructions publiques légères de faible importance d'information sur le milieu naturel ;
- Les installations techniques d'intérêt général , sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 ;
- Les affouillements et exhaussements des sols exclusivement nécessaires à la réalisation des opérations précitées ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

En dehors des espaces soumis à l'article L.130-1 du code de l'urbanisme :

- Le stationnement temporaire, par période de trois mois, de caravanes à condition que soit uniquement au bénéfice des propriétaires titulaires d'un Permis de Construire lié à la réhabilitation de tout bâtiment à usage d'habitation préexistant, ou délivré suite à une reconstruction après sinistre d'un immeuble à usage d'habitation.
- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserve que leur superficie totale n'excède par 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière.
- La construction d'annexes, uniquement si elles sont contiguës à une construction à usage d'habitation existante et sous réserve que leur superficie ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- Les changements de destination sont autorisés à condition,
  - que les bâtiments concernés présentent un caractère architectural justifiant leur reconversion ;
  - qu'ils soient compatibles avec l'usage projeté et avec le caractère des lieux environnants.

Sont admis spécifiquement,

**En secteur Na :**

- les activités et les services en relation directe avec les filières agricoles et horticoles ;
- L'extension mesurées des constructions existantes et la construction de petits bâtiments non jointifs.  
Sont autorisées :
  - Pour les logements, l'extension dans la limite de 20% supplémentaire par rapport à la surface de plancher déjà construite au moment de la date d'approbation de la révision du PLU ;
  - Pour les activités et services autorisés, l'extension dans la limite de 20% supplémentaire par rapport à la surface de plancher déjà construite au moment de la date d'approbation de la révision du PLU.
- Les installations techniques d'intérêt général , sans application des articles 3 à 10 et 12 à 14 ;
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment ne respectant pas les règles du présent règlement détruit par un sinistre, conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme dès lors qu'il a été régulièrement édifié (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme).

**En secteur Nf :**

- Les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas augmenter les risques d'instabilité du sol ;

- la réhabilitation des constructions existantes y compris leur extension mesurée, dans le but d'améliorer le confort des habitations, sous réserve que ces travaux n'aient pas pour effet d'augmenter le nombre de logement existant.

En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> utilisable une seule fois ;

- les annexes non jointives, à condition qu'elles soient le plus éloignées possible du pied de falaise ;

Sans application des articles 2 à 14 du présent règlement qui rendraient impossible cette reconstruction,

- la reconstruction sur le même emplacement des constructions détruites à condition que le sinistre ne soit pas lié à un mouvement de falaise.

**En secteur Ni inondable, dans le respect des servitudes édictées par le Plan de Prévention des Risques inondation (zone rouge et zone bleue du PPRi) :**

- les usages liés à la voie d'eau ;

- les ouvrages destinés à réduire les conséquences du risque inondation, à condition de ne pas aggraver les risques par ailleurs ;

- les travaux d'infrastructure publique et les remblais qui y sont nécessaires à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues ainsi que les aires de stationnement liées aux activités économiques implantées en zone bleue, sous réserve qu'elles se situent strictement au niveau du terrain nature ;

- les reconstructions de bâtiments agricoles après sinistre, sous réserve que celui-ci ne soit pas lié au risque d'inondation. Toute transformation d'usage de bâtiments est par contre interdite ;

- les extensions limitées des habitations existantes sous réserve qu'elles ne concernent que la mise aux normes sanitaires et/ou la mise en sécurité des installations existantes et/ou l'agrandissement de la famille. Elles ne peuvent avoir pour effet d'augmenter le nombre de logements. Ces habitations doivent être accessibles par des voies submergées de moins d'un mètre par la crue de référence. En tout état de cause, ces extensions sont limitées à une surface de plancher de 20 m<sup>2</sup> utilisable une seule fois.

Les projets d'occupation et d'utilisation du sol intéressés par les zones à risques liés aux inondations figurant sur les plans de zonage, peuvent être repris ou soumis à l'observation de prescriptions spéciales de façon à ne pas aggraver les risques existants, comme par exemple des mises aux cotes définies par les documents annexes concernant le premier niveau de plancher des futures autorisations ou utilisations du sol. Par ailleurs, sont interdits les affouillements et exhaussements des sols dans la zone inondable qui seraient de nature à entraver le libre écoulement des eaux dans une bande de 10 mètres à partir de l'axe de la rivière.



### **En secteur Np,**

- Les équipements publics à vocation culturelle ou culturelle ;
- Les ouvrages techniques ou constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans l'environnement et qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.**

### **Article N 3 - Accès et voirie**

Pour être constructible un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

La constructibilité des terrains enclavés sera subordonnée à l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement.

L'autorisation de construire sera délivrée sous réserve de la compatibilité du traitement des accès avec l'intensité de la circulation et le respect de la sécurité des usagers.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile et le ramassage des ordures ménagères.

Les voies en impasse doivent permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment aux véhicules des services publics.

Les voies ou rampes d'accès aux futures constructions et notamment aux sous-sols doivent être conçues de façon à éviter que les eaux pluviales des voiries ou tout ruissellement résiduel extérieur ne les inondent.

**En secteur Ni, les voiries et les accès futurs** doivent répondre aux prescriptions du P.P.R.I. et ne sont autorisés que :

- Les accès routiers au-dessus du terrain naturel dès lors qu'ils sont indispensables pour assurer la protection des biens et des personnes, sous réserve qu'ils soient praticables pour la crue de référence. Ils devront être dotés de dispositifs permettant d'assurer la libre circulation des eaux.
- Les travaux d'infrastructure publique, à condition de ne pas entraver l'écoulement des crues et de ne pas modifier les périmètres exposés.

### **Article N 4 - Desserte par les réseaux**

#### Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### Assainissement eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées, selon un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est autorisé pour les constructions isolées à condition de respecter la réglementation en vigueur et particulièrement l'arrêté interministériel du 6 mai 1996, ainsi que le schéma d'assainissement de la commune (cf. notice des annexes sanitaires). Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors-circuit et à permettre le raccordement direct de la construction au réseau, au moment de sa réalisation. Le raccordement au réseau collectif sera obligatoire à partir de sa mise en service, et à la charge du propriétaire.

#### Assainissement eaux pluviales :

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. Ainsi, 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, un prétraitement, de type dessablage déshuilage, pourra être demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement. Dans l'attente du zonage pluvial réglementaire, l'ensemble des 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.

#### Ordures ménagères

Le règlement de collecte communautaire doit être respecté ; ce document est joint en annexe du dossier de PLU.

#### **Article N 5 - Caractéristiques des terrains**

En cas de recours à l'assainissement non collectif, un minimum parcellaire de 1 000 m<sup>2</sup> est exigé.

#### **Article N 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

##### Pour le secteur Na :

Toute extension autorisée devra être édifiée à au moins 10 mètres de la limite d'emprise publique future ou existante.

##### Pour les autres secteurs :

Les constructions doivent observer un recul d'au moins 15 mètres de l'axe des voies.

#### **Article N 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 m de la limite séparative et doivent s'inscrire sous un plan fictif incliné à 45° issu des limites séparatives, compté à une hauteur de 3 mètres.



### Gabarit constructible

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

Il n'est pas fixé de prescription spéciale.

#### Article N 9 - Emprise au sol

L'ensemble des projections au sol des divers niveaux des constructions (balcons exclus), y compris leurs annexes, ne doit pas excéder :  
- 20% % de la superficie totale de la parcelle.

#### Article N 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du point du sol naturel le plus bas de l'emprise de la construction, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'à l'égout ou l'acrotère du bâtiment ; ouvrages techniques et autres superstructures exclus (cheminée, clocher, machinerie d'ascenseur).

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 7 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

La hauteur maximale des autres constructions ne peut excéder 10 m à l'égout ou à l'acrotère ; les surhauteurs doivent s'inscrire dans le gabarit de l'article 7 (notamment cheminées, clochers, etc.).

#### Article N 11 - Aspect extérieur et aménagement des abords

Le permis de construire peut être refusé pour les projets qui sont de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à

modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et aux paysages urbains et ruraux.

Le traitement des façades, des toitures et des clôtures devra prendre en compte les formes, les rythmes, les couleurs, les matériaux de l'environnement immédiat.

Les clôtures des parcelles ne pourront excéder 1,50 m. Dans le cas de réalisation de soubassements en matériaux opaques, ceux-ci ne devront pas excéder 0,30 m de hauteur.

Aucune porte ni portillon ne pourront être aménagés en limites séparatives des forêts.

Sauf en cas d'impératifs techniques, sur les terrains plats, le niveau fini du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas excéder 0,5 mètre au-dessus du sol naturel, avant travaux.

#### Clôtures et zones d'expansion des ruissellements :

Dans les zones se trouvant dans le parcours des ruissellements les clôtures devront être ajourées afin de permettre la libre circulation des eaux.

### **Article N 12 - Obligations en matière d'aires de stationnement**

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

#### Stationnement deux-roues

Des stationnements pour les deux-roues (vélos, motos...) devront être prévus par des installations spécifiques (type arceau support) pour tout projet de construction à usage de d'équipements collectifs et publics.

Le nombre des équipements devra être considéré en fonction des besoins du personnel et des visiteurs.

### **Article N 13 - Espaces libres et plantations**

Les Espaces Boisés Classés figurant sur le plan de zonage réglementaire sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du code de l'urbanisme.

Les espaces non bâtis de toute parcelle, les espaces publics et les espaces libres des aires de stationnement, seront soigneusement entretenus.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes, en privilégiant les essences locales.

### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### **Article N 14 - Coefficient d'occupation des sols (C.O.S.)**

Il n'est pas fixé de C.O.S.